1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
Industriegebiet (GI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 9 BauNVO)
Zulässig sind:
die Nutzungen nach § 9 (2)
Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von Ziffer 1.9.3 dieser Satzung zulässig -,
Nr. 2 Tankstellen.
Ausnahmsweise zulässig sind:
Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern für die genannten Zwecke ist unzulässig.
Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Firsthöhe
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung eingetragen. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Haupterschließung erfolgt (Maß jeweils in Gebäudemitte). Die festgesetzte Firsthöhe kann für technische Dachaufbauten um 2,0 m überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Länge, die der überbaubaren Fläche entspricht, zulässig.

1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch außerhalb der Flächen mit Bindungen für Pflanzmaßnahmen.
Garagen müssen einen Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten. Die Bauverbotszone entlang der L 493 gilt auch für Garagen.

1.5 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 1.000 m² festgelegt.

1.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den Industriegebieten A5, A6, A7 und A8 je Grundstück maximal 2 Zufahrten zulässig. Von der Beschränkung auf zwei Zufahrten kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn betriebliche Abläufe dies zwingend erfordern.

1.9.4 Flächenversiegelung
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr wobei eine Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen) – soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen.

1.9.5 Beleuchtung
Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) ist ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht.

Das auf den Dachflächen, Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser der Flächen A7 und A8 ist den festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung im Mühlenbach zuzuführen (Flurstücke 8277 und 8278), wenn keine Verbotstatbestände vorliegen (z. B. Altlasten, PFC-Verunreinigungen). Die Regenwasserrückhaltung hat in natürlich gestalteten Mulden zu erfolgen. Hinweis: Sämtliche Anlagen im 10 m-Bereich des Gewässers bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung!
Beim Bau der Rückhaltemulden ist ein Streifen von mind. 5 m zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Mühlbachs und seiner Ufer von jeglichen Eingriffen, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche Eierbründel: Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Totholz ist auf der Fläche zu belassen um die Entstehung von Bruthöhlen zu fördern. (Artenschutz)
Fläche südlich der Bebauung am Bach: Die Fläche ist als extensiv gepflegter Pflanzstreifen mit einzelnen Gehölzinseln aus heimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche anzulegen und zu entwickeln. Die Fläche ist als lichter Saumstreifen mit kurzgrasigen Bereichen entlang der Gehölze des Klingbachs anzulegen. (Artenschutz)
Natürliche Mulden und Versickerungsflächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig. Diese Anlagen sollen nicht mehr als 30 % der Grundfläche in Anspruch nehmen.

1.9.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.
Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit der Kreisverwaltung SÜW abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabeoder Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.
Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter, kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Kreisverwaltung SÜW ist nicht zulässig.

1.9.3 Grad der Versiegelung
Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks A4 einschließlich der Gebäude darf 85 % nicht überschreiten. Für die Baugebiete A5 bis A8 darf der Anteil 80 % nicht überschreiten.
Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.9.6 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)
Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Erdarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen (zulässig nur von Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar). Der Baubalkt ist im Vorfeld mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Lärmemissionen sind auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. Für die Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
Die Bauarbeiten sind während der aktiven Zeit der Zauneidechsen und vor der Eiablage (zulässig von Mitte März bis Ende Mai) sowie nach dem Schlupf der Jungtiere (zulässig Mitte August bis Mitte Oktober) durchzuführen.
Gehölzarbeiten dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

1.10 Abstände zu klassifizierten Straßen (§ 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz)
Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 493 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen).
Bauliche Anlagen (z.B. Lagerplätze, Einfriedungen) bedürfen gemäß § 23 (1) Landesstraßengesetz in einem Bereich bis zu 40 m parallel zur Achse L 493, gemessen vom Fahrbahnrand, der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
Stellplätze im Abstandsbereich sind nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer zulässig.

1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1.11.1 Emissionskontingente
Im Industriegebiet A4 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die im Plan festgesetzten Emissionskontingente (zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche) nicht überseigen.
Zulässig sind weiterhin Betriebe, deren Emissionskontingent höher ist, deren Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche (berechnet nach TA – Lärm) das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent (siehe Plankarte) unter Berücksichtigung von schallgepeglmindernden Abschirmungen und Dämpfungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg nachweislich unterschreiten.

1.11.2 Lärmpegelbereich
Für das Gebiet A4 gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Festsetzungen:
Tabelle 1: Anforderungen an das resultierende, bewertete Schalldämmaß ($R'_{w,res}$) von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume\ und ähnliches
	dB (A)		erforderliches $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der erndrigungs-Aufwand aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

A4	A5	A6	A7	A8	A4-8
GI	GI	GI	GI	GI	Art der baulichen Nutzung
0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	GRZ
a	a	a	a	a	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
Max. FH= 12,60 m (s. Textteil)	Max. FH= 12,60 m (s. Textteil)	Max. FH= 10 m (s. Textteil)	Max. FH= 10,00 m (s. Textteil)	Max. FH=10 m (s. Textteil)	Zulässige Emissionskontingent Le "(dB(A)) (s. Planungsrechtl. Festsetzungen 1.11) Tag / Nacht
Reitgrasartiges Emissionskontingent Tag: 75 Nacht: 55					

Füllschema der Nutzungsschablone

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 BauNVO

- Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Radweg
- W Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Löschwassertank

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr. 7, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- R Flächen für die Regenwasserrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung vonSchutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
- ND Naturdenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Baufreihaltefläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen
- Sichtwinkel, Bepflanzung bis max. 0,80 m Höhe zulässig

Ausnahmen:
Abweichungen von der Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV sind zulässig, wenn in Einzelnachweis eine geringere Geräuschentwicklung auf die Fassade zu erwarten ist.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.12.1 Private Grundstücke
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Pflan angebenen Pflanzliste zu pflanzen. Als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und Büsche zu pflanzen, in die ein Drahtzaun eingezogen werden kann.
Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist für je schs angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der im Plan angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.
Der Stammmindestumfang beträgt mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), d.h. Mindestgröße von 12 m³ herzurichten. Offene Baumscheiben dürfen nicht kleiner als 6 m² sein. Baumgruben und die Verwendung geeigneter Baumsubstrate sind bereits bei der Herstellung der befestigten Flächen für Stellplätze und Straßen zu berücksichtigen. Die Pflanzarten des Großgrüns sind so zu wählen, dass die Firsthöhe der Gebäude überragt wird. Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzureichen.

1.12.2 Vorflächen und Einfahrten
Die Flächen zwischen Straßenrändern und Wegen und der straßenseitigen Baugrenze sind - soweit sie nicht als Stellplätze genutzt sind - gärtnerisch (Bäume, Hecken, und Sträucher) anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung dieser Flächen als Lagerplatz ist unzulässig.

1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
1.13.1 Maßnahme 1 – Ausgleichsmaßnahme der 2. Änderung
Als Ausgleich für die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden von Öko-Konto der Gemeinde Herxheim folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.
Es handelt sich um umgewandelte Ackerflächen in Streuobstwiesen im Rahmen der Biotopvernetzung auf den Grundstücken der Gemarkung Herxheim in Streuobstwiesen umgewandelte Ackerflächen:

Fl.-Nr. 3212	zu	2.297 m²
Fl.-Nr. 3312	zu	165 m²
Fl.-Nr. 3315	zu	1.364 m²
Fl.-Nr. 3316	zu	1.292 m²
Fl.-Nr. 3394/1	zu	3.502 m²

Grundlage für diese Ausgleichsmaßnahme ist Kap. 6 des Naturschutzfachlichen Planungsbeitrags.

1.13.2 Maßnahme 2 – Ausgleichsmaßnahme der 3. Änderung
Als Ausgleich für die durch die Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden vom Öko-Konto der Gemeinde Herxheim folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.
Es handelt sich um vormals intensiv genutzte, im Rahmen der Biotopvernetzung auf den Grundstücken der Gemarkung Herxheim in Streuobstwiesen umgewandelte Ackerflächen:

Fl.-Nr. 3212	zu	2.297 m²
Fl.-Nr. 3312	zu	165 m²
Fl.-Nr. 3315	zu	1.364 m²
Fl.-Nr. 3316	zu	1.292 m²
Fl.-Nr. 3394/1	zu	3.502 m²

Grundlage für diese Ausgleichsmaßnahme ist Kap. 6 des Naturschutzfachlichen Planungsbeitrags.

1.13.3 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)
Die für die 2. Änderung durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden wie folgt zugeordnet:
Öffentliche Straßen: 11%
Bauflächen: 89%
Die für die 3. Änderung durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereiches werden wie folgt zugeordnet:
Öffentliche Straßen: 8,5%
Bauflächen: 91,5%

Anhang
Pflanzarteiste:
Bei Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen aus den folgenden Artenlisten zu verwenden. Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.
Ergänzend wird auf die Empfehlungen der GALK-Liste, insbesondere in Bezug auf Klimabäume und ihre Sorten hingewiesen.
Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume I. / II. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 16-18
Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100
Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.
Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer plantanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Walnuss	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten

Ortsrand-Hecke:

Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus
Blumenkirsche	Fraxinus ornus
Wildapfel	Malus
Wildkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Fassadengestaltung
Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig.

2.1.2 Dächer
Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden. (vgl. Festsetzung 1.12.3) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig.
Unbeschichtete Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)
Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,5 m nicht übersteigen. Bei firmenmäßig zusammen gehörigen Grundstücken, die größer als 1,0 ha sind, beträgt die Höhe max. 2,5 m. Die Werbeanla-gen dürfen nicht über die max. Bauwerkshöhe hinausragen. Die Breite der Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
Die Werbeanlagen sind blendfrei für den Verkehr auf den klassifizierten Straßen zu betreiben. Pylone und Skybeamer für Werbezwecke sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone von 20 m ab Hinterkante der klassifizierten Straße (L493) nicht zulässig. In einem weiteren Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Landesstraßen können Werbeanlagen nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer errichtet werden.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen sind nur in einem Abstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsanlagen zulässig. Soweit keine anderen Nutzungen vorgenommen werden (z.B. Stellflächen) ist dieser Streifen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Einfriedung zu begrünen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die großflächige Anlage von Steingärten ist unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Altlasten und Altablagerungen
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
Im gesamten Areal des geplanten Gewerbegebietes West II sind in unterschiedlicher Dichte archäologieverdächtige Anomalien bei einer geomagnetischen Prospektion zutage getreten; die Direktion Landesarchäologie Speyer ist dort bereits seit mehreren Jahren mit Ausgrabungsarbeiten beschäftigt. Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind, wird das Gelände seitens der Archäologie zur Bebauung freigeben.
Aus Kosten- und Zeitgründen wird jedoch nicht die gesamte Fläche von ca. 9 ha archäologisch untersucht, sondern Bereiche ausgewählt, die besonders hohe Dichten an geomagnetischen Anomalien aufweisen.
Am 21.01.2019 sowie am 21.02.2019 wurden in Erörterungsterminen die Durchführung einer archäologischen Baggersondage auf den Flurstücken 8176 und 8177 vereinbart, welche dann im April 2019 stattfand. Die Sondage erbrachte nur wenige archäologische Befunde, allerdings war zu diesem Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass sich weitere Befunde unterhalb einer für die Umgebung typischen Rotlehmauflage, welche bei der Sondage aus Gründen des Arbeitsschutzes nicht unterschritten werden konnte, befinden. Die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit wird also noch abhängig sein von Umfang der zukünftigen Baumaßnahme und der damit verbundenen Eingriffstiefe. Obwohl die Sondage nur ein geringes Befundaufkommen gezeigt hat, kann also zum jetzigen Zeitpunkt eine Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Im Abstand von 20 m sind innerhalb der Anpflanzungen heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm oder Heister) zu pflanzen. Hinweis: Auf die Einhaltung der Grenzabstände, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, ist zu achten!

- Flächen zwischen Gewerbe und Gewerbe (Teilfläche), 8279, 8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8285, 8286, 8287 (Teilfläche) und 8294 (Teilfläche). Im Falle einer Bauabsicht auf den genannten Flächen werden ebenfalls vorgelagerte Sondagen durch die Direktion Landesarchäologie Speyer notwendig sein, die zur Ausgrabung der genannten Flächen oder einer abschließenden fotothekarischen Teilfläche führen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.

Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher gilt für alle nicht untersuchten Bereiche, dass die Zustimmung zur Bebauung seitens der Direktion Landesarchäologie — Speyer grundsätzlich sind die Übernahme folgender Punkte gebunden sein wird:
1. Bedingungen
1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger den Fachbereich Kulturpflege des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten bei Bedarf rechtzeitig zu informieren, damit die Ausführen Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDAK zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Baugarbeiten überwachen.

2. Auflagen
2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3. Die Punkte 1.1 -2.4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3.3 Baugrund/Radonprognose
Auf das bei der Verbandsgemeinde vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen. (WPW GEOCUNSULT: Geotechnischer Bericht vom 25.07.2011)
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten. „Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
Die in Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerter Gebäude werden jedoch zur Begrenzung der Setzungen sowie zur Gewährleistung der Grundbruchsicherheit Sondermaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) erforderlich.
Im Einzelnen sind u. a. folgende Punkte besonders zu beachten:
Die angetroffenen Lößlehme sind größtenteils als mäßig tragfähig und witterungsempfindlich einzustuften. Falscher Umgang mit den Erdstoffen, insbesondere das Befahren bei schlechter Witterung, kann ihre Eigenschaften weiter verschlechtern.
Böden der Bodenklasse 4 können so in Böden der Bodenklasse 2 (breige Konsistenz) übergehen.
Die Einhaltung der Regeln der ZTVE-StB 94 (Fassung 1997) zum Schutz des Erdstoffes und des Erdplanums ist unabdingbar um Verzögerungen im Bauablauf und Mehrkosten zu vermeiden.
Aufgrund des gering durchlässigen Untergrundes sollten Baugruben und Arbeitsraumverfüllungen mit Drainageeinrichtungen versehen werden oder es wird empfohlen alternativ hierzu eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser vorzunehmen.
Bodenplatten sind mit einer kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.
Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Geländeformationen ermittelt wurde.
Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.
Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem 'Radon-Handbuch' des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.
Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben
Der gewachsene Boden ist in den gepflanzten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 19731 und 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (z.B über Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
Vor Abtrag des Bodens sollen eventuelle Pflanzenreste durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf schädliche Belastungen (Ö, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen; auf Schutz vor Vernässung solle geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ar- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Ar-beitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist ein