



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Raiffeisenstraße – 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht durch Festsetzung Nr. 1.2 in ihrer Zulässigkeit weiter eingeschränkt werden,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Warensortiment gemäß Anlage zu den textlichen Festsetzungen.
-

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 17 und 19 BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt. Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

2.2 Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.1 und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Wandhöhe wird für alle Gebäude im MI 1 und MI2 mit 6,60 und im MI3, MI4 und MI5 mit 6,80 m festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdach darf die Attika die festgesetzte max. Wandhöhe um 1,0 m überragen. Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2 m überschreiten. Oberhalb der festgesetzten max. Wandhöhe ist weiterhin im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ein Staffelgeschoss zulässig (vgl. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.3 und bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.5).

2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.1 und der Oberkante des Daches. Im einzelnen gelten folgende max. Gebäudehöhen Gh max.:

- Gebäude mit Satteldach: Gh max. = 11,60 m
- Gebäude mit Flachdach: Gh max. im MI 1 und MI2 6,60m und im MI3, MI4 und MI5 6,80 m. Die Attika darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um 1,0 m überragen.
- Gebäude mit Flachdach und Staffelgeschoss mit Pultdach: Gh max. = 11,0 m.
-

3 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Anbau auf der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m³ zulässig.
- 4.2 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

- Im **MI1 und MI2**: Bei Errichtung von Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 4 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Doppelhaushälfte/Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im **MI 3**: Bei Errichtung von Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 7 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Doppelhaushälfte/Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im **MI4**: Bei Errichtung von Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Doppelhaushälfte/Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im **MI5**: Bei Errichtung von Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 9 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Doppelhaushälfte/Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Im **MI6**: Bei Errichtung von Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 10 Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Doppelhaushälfte/Reihenhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der angeschlossenen Hinterliegergrundstücke
- Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen. Eine Überbauung von Versorgungsleitungen darf nur mit Zustimmung des Leitungsträgers unter Berücksichtigung von entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu Lasten der Bauherren erfolgen.

7 Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

7.1 Pflanzfestsetzungen auf privaten Grundstücken nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume 2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Von den im Plan angegebenen Standorten kann im Rahmen der Detailausführung abgewichen werden, wenn ersatzweise auf den Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze eine entsprechende Pflanzung in Art und Umfang nachgewiesen wird.

Auswahl der zu pflanzenden Baumarten:

Acer campestre „Esrijk“	Schmalkroniger Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Schmalkroniger Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Schmalkronige Linde

Die Bäume sind als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen.

7.2 M1 Umsiedlung der Eidechsenpopulation, Gestaltung des Zielraums

Auf der in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichneten und nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind folgende Maßnahmen gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept „Ausgleichsfläche Zauneidechse“¹ durchzuführen:

- In der Vegetationsruhe im Zeitraum 01.01.2012 bis 29.02.2012
 - Entbuschung des Bereichs ehemaliger Bahndamm mit Entnahme von Bäumen und Sträuchern sowie Rodung der Brombeergebüsche. Ziel ist die Schaffung

¹ Pflege- und Entwicklungskonzept „Ausgleichsfläche Zauneidechse BP Raiffeisenstraße Herxheim (erstellt im Auftrag der Ortsgemeinde Herxheim durch Dipl. Biol. Sylvia Idelberger/GNOR und Kurt Garrecht/Freier Landschaftsarchitekt, Januar 2012).

- von vegetationsfreien Flächen und lückigen Gehölzflächen mit einem Anteil von 5% Bäumen und 15% Sträuchern/Brombeeren der Gesamtfläche
- Aufnahme und Entsorgung von Müllablagerungen und Gartenabfällen
 - Schaffung von Sonderstandorten auf den freigeräumten Flächen: Aufschütten von mindestens 14 Sandlinsen (Grundfläche je 2 bis 4 m² und Schütthöhe von 40 cm). Die Sandlinsenflächen sind mit einer Initialansaat einer blütenreichen Wildpflanzensamenmischung zu versehen. Lage und Sandmaterial nach Angaben „Konzept Zauneidechse Herxheim“. Schaffung von Totholzstrukturen durch Errichtung von mindestens 8 Totholzstapeln (Grundfläche ca. 3 m², Höhe ca. 1 m). Lage nach Angaben „Konzept Zauneidechse Herxheim“. Anlage von Blühfeldern mit einer Mindestgröße von 500 m² durch Aufschütten von Sand mit einer Schichtdicke von ca. 20 cm und Ansaat einer blütenreichen Wildpflanzensamenmischung.
 - Langfristige Maßnahmen in den Folgejahren zur Vermeidung der Verbuschung
 - Rückschnitt von Gehölzen und Entfernung von Stockausschlägen im Zeitraum November – Februar
 - Kontrolle der Fläche zur Vermeidung von wilden Ablagerungen
 - Mahd der ehemals verbuschten Flächen zur Vermeidung von Brombeeraufwuchs im Spätjahr
 - Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen (ab Mitte März bis Mitte Mai 2012) aus dem Bereich MI3 und MI5
 - Errichtung von 2 Zaun-Querriegeln gem. Planeintrag „Konzept Zauneidechse Herxheim“
 - Abfangen der Eidechsen und Verbringung im Zielraum
 - Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen aus den Teilbereichen MI1 und MI6 östlich der Raiffeisenstraße:
 - Vor Durchführung der Baumaßnahmen im Bereich des MI 6 ist das betroffene Gebiet im Zeitraum Mitte März bis Mitte Mai mit 2 Zaun-Querriegeln einzufassen, die Zauneidechsen einzufangen und in das Zielgebiet aus dem „Konzept Zauneidechse Herxheim“ (Fläche M1) zu verbringen. Die Maßnahme ist unter ökologischer Baubetreuung durch qualifiziertes Personal durchzuführen. Für die Umsiedlungsmaßnahme ist eine Antrag bei der Gemeinde mindestens 1 Monat vor Beginn zu stellen. Für die Umsiedlungsmaßnahmen ist ein Bericht zur Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Monitoring:

Der Bestand der Zauneidechsen ist auf der Zielfläche in Form einer Bestandszählung zu überprüfen. Die Überprüfung ist in den Jahren 2013, 2015 und 2016 durchzuführen. Bei Feststellung eines ungünstigen Erhaltungszustandes sind weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

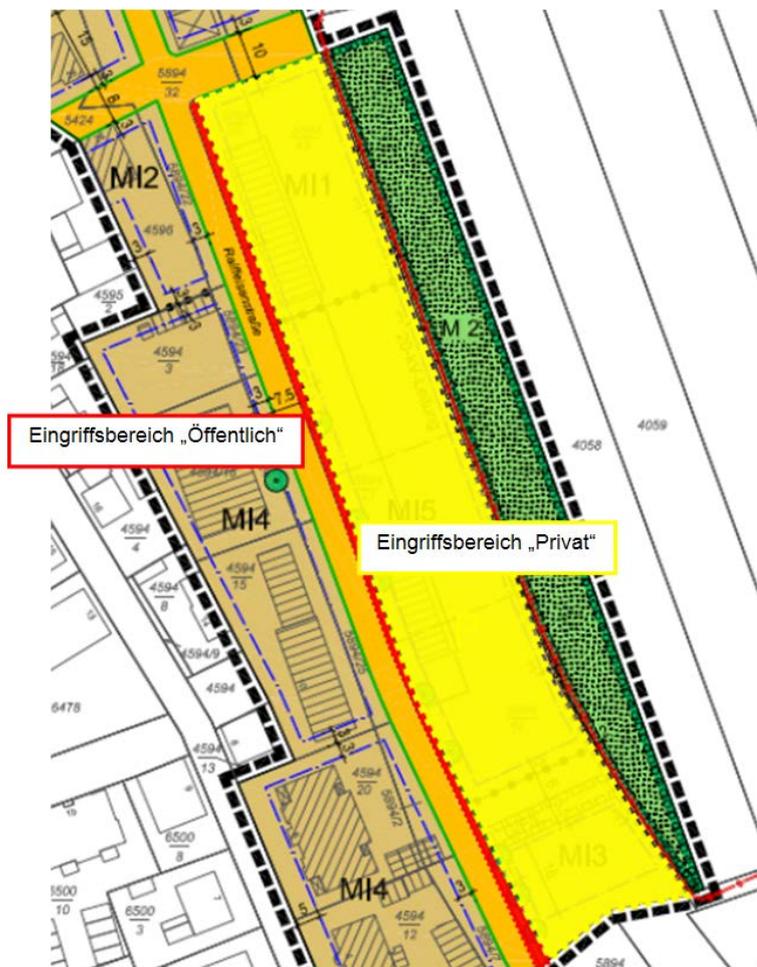
7.3 M2 Herstellen einer Randeingrünung

Die in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten:

- Pflanzung von 10 Obstbäumen (Apfel robuster heimischer Sorte) als Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm in Reihe im Abstand von 10 m zu einander.
- Pflanzung einer 1-reihigen Hecke mit 100 Stück heimischen Sträuchern, Pflanzabstand 1,5 m
- Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Zur Vermeidung einer kompletten Verbuschung sind die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen alle 2 – 3 Jahre ab September zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren.

7.4 Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998² einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)



² Die DIN 1998 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.

Mit dem Bebauungsplan ergeben sich in den gekennzeichneten Flächen Eingriffe in Eidechsenpopulationen, für die als Kompensation die Maßnahme M1 (Umsiedlung der Eidechsen) festgesetzt ist.

Rot	Eingriffsbereich „Öffentlich“ durch Verbreiterung der Erschließung	295 m ²
Gelb	Eingriffsbereich „Privat“ durch Bauflächen	5.620m ²
Gesamteingriffsfläche in Bezug auf den Eingriff „Eidechsenpopulation“		5.915 m ²
Anteil Öffentlich = 5%		Anteil Privat = 95%

Die Maßnahme M1 wird daher zu 95% den Eingriffen auf den gelb markierten Grundstücksflächen östlich der Raiffeisenstraße (privat) und zu 5 % den Eingriffen auf der rot markierten Verkehrsfläche (öffentlich) zugeordnet.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes) - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und –neigung / Angleichung von Traufhöhen:

1.1.1 Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 30-45° vorgeschrieben. Pultdächer sind mit einer Neigung von 5-15° auszuführen. Für Staffelgeschosse sind nur Pultdächer zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begrünt werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.1.2 Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Doppelhäuser und Hausgruppen sind bei Ausbildung von Satteldächern abweichend von der festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 37,5° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser sowie Hausgruppen kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 7,5° nach oben oder unten abgewichen werden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind bei Ausbildung von reinen Pultdächern zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 10° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser sowie Hausgruppen kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit jeweils um 5° nach oben oder unten abgewichen werden.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser:

1.2.1 Dachaufbauten sind nur zulässig auf Satteldächern. Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

1.3 Dacheinschnitte:

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.4 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden:

Satteldächer sind mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Farbtöne vorgeschrieben. Für Pultdächer sind darüber hinaus auch nicht glänzende Metalleindeckungen zulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

1.5 Staffelgeschosse:

Staffelgeschosse sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe im Rahmen der max. zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Die Grundfläche von Staffelgeschossen darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Staffelgeschosse sind mit Pultdach auszuführen.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind. Für sonstige zulässige Nutzungen werden die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführten Richtzahlen (Untergrenzen) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt. (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schoener Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Die DIN 18915 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de, oder kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

2 Boden und Baugrund

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 aufgeführten DIN-Normen sind zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de, oder können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

3 Gewässerschutz

- Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße anzuzeigen.
- Nach § 19 i Abs. 2 Satz 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAwS sind Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder die ordnungsgemäße Errichtung der Anlagen durch einen anerkannten Fachbetrieb nach § 19 i WHG bestätigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4 Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung zuzuführen.

5 Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorstehenden Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen.

6 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998³ einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

7 Altablagerungen

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat im Rahmen des Behördenbeteiligungsverfahrens auf die im Plangebiet liegenden Altstandorte der ehem. Betriebstankstelle der Fa. Roth, Raiffeisenstraße 6 sowie der ehem. Shell- Tankstelle Offenbacherstraße hingewiesen. Beide Flächen wurden lt. den Sanierungsberichten bereits ausgekoffert und die entstandenen Gruben freigemessen (Fa. Roth -- Sanierungsbericht Ing.-Büro Dr. Bub vom Dezember 1988 und Shell- Tankstelle -- Sanierungsbericht Ing. Büro hsw vom März 1997). Aus wasserrecht-

³ Die DIN 1998 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafestraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.

licher und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht bei beiden Flächen kein weiterer Handlungsbedarf.

8 Radonprognose

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

9 Umsetzung der Naturschutzbelange:

- Es muss gewährleistet werden, dass Bauträger und Bauausführende entsprechend über Schutzbestimmungen und Auflagen informiert werden.

- Sind spezielle naturschützerische Maßnahmen im Verfahren festgelegt, so hat vor deren Durchführung der Bauverantwortliche der Bauaufsicht mitzuteilen, wann diese stattfinden und mit wem eine ökologische Baubetreuung erfolgt.
- Nach Abschluss der Maßnahme sollte ein kurzer Bericht an die zuständige Naturschutzbehörde erfolgen.

10 Trinkwasser

- Es wird empfohlen, bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt. Es empfiehlt sich, eine Ringleitung zu verlegen.

11 Einbau von Brauchwasseranlagen

- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt. Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Zuläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht-Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen (§ 17 Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

12 Hinweise der DB Services Immobilien GmbH

- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Im Bereich des Bebauungsplans sind Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Die DB Service Immobilien AG bittet, vor Rechtskraft des Bebauungsplans das gewidmete Bahngelände als Fläche für Bahnanlagen darzustellen oder die betroffenen Grundstücksflächen käuflich zu erwerben, damit sie überplant und entwidmet werden können. Im südlichen Teil des Plangebiets wurden die für die Verwirklichung der beantragten Vorhaben erforderlichen Bahnflächen bereits durch den Investor erworben. Die betreffenden Flächen können somit entwidmet werden. Der Bebauungsplan wird erst nach Verkauf bzw. Entwidmung sämtlicher überplanter, derzeit noch bahnrechtlich gewidmeter Flächen in Kraft gesetzt.

Anlage: Liste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, April 2010)

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe/Baumarktartikel
- Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Campingartikel
- Farben/Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Leuchten
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Tapeten
- Werkzeuge/Eisenwaren
- Zoobedarf

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bücher
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
- Fahrräder
- Foto/Film
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Großelektrogeräte (weiße Ware)
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

davon sind differenziert zu betrachten

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/Zeitschriften