



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 1. Änderung nach § 13 BauGB

Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung vom 14.07.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de | info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

die Nutzungen nach § 8 (2)

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von § 1.6.2 dieser Satzung zulässig - ,

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nr. 3 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 Unterbringung der Betriebswohnungen ist unzulässig.
- Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe und bis zu einer max. Bruttoverkaufsfläche von 250 m² (§ 1 (5) und 9 BauNVO).

Verkaufsflächen für den Autoverkauf sind hiervon ausgenommen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit
- Anlagen für sportliche Zwecke
- die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten, insbesondere auch Betriebe mit sexuellem Hintergrund wie Bordelle, Swingerclubs, Sexshops und -kinos.

1.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

die Nutzungen nach § 9 (2)

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von § 1.6.2 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 Bau-masse untergeordnet sind. Die Errichtung von freistehenden Wohnhäusern für die Unterbringung der Betriebswohnungen ist unzulässig.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer maximalen Länge, die der überbaubaren Fläche entspricht, zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 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.

1.4 Firsthöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung eingetragen worden. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Straße, von der die Haupteerschließung erfolgt (Maß jeweils in Gebäudemitte).

Die festgesetzte Firsthöhe kann für technische Dachaufbauten um 2,0 m überschritten werden.

1.5 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird auf 1.000 m² festgelegt.

1.6 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 1a BauGB)

1.6.1 Private Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der im Plan angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und Büsche zu pflanzen, in die ein Drahtzaun eingezogen werden kann.

Die Pflanzarten des Großgrüns sind so zu wählen, dass die Firsthöhe der Gebäude überragt wird. Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzureichen.

1.6.2 Vorflächen und Einfahrten

Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen 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.

1.6.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der angegebenen Pflanzliste gepflanzt wird.

1.6.4 Pflanzarten

Die im Bebauungsplan angegebenen Pflanzarten bzw. eine Auswahl dieser Arten sind verbindlich. (Ausnahme: rein dekorative Pflanzungen).

1.6.5 Grad der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks einschließlich der Gebäude darf 85% nicht überschreiten. Begrünte Dächer werden hierbei auf den Versiegelungsgrad angerechnet.

Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.6.6 Beleuchtung

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

1.6.7 Flächenversiegelung

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

1.6.8 Ausführung Bepflanzung

Die Bepflanzung der Flächen hat spätestens 1 Jahr nach Erstellung der Erschließungsanlage bzw. der baulichen Anlagen zu erfolgen.

1.7 Lärmschutz

1.7.1 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die im Plan festgesetzten Emissionskontingente (zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundstücksfläche) nicht übersteigen.

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 schallpegelmindernden Abschirmungen und Dämpfungen auf dem Betriebsgrundstück bzw. dem Schallausbreitungsweg nachweislich unterschreiten.

Mögliche Zusatzkontingente ergeben sich nach Tabelle „Darstellung der berechneten Zusatzkontingente an den gewählten Immissionsorten“ in der Begründung (Kap. 2.7.1).

1.7.2 Lärmpegelbereich

Für das gesamte Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 Tab 8 mit folgenden Festsetzungen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmen:

Abweichungen von der Festsetzung des Lärmpegelbereichs IV sind zulässig, wenn im Einzelnachweis eine geringere Geräusentwicklung auf die Fassade zu erwarten ist.

1.8 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 (Kenntnisgabe- sowie 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 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 Fahrbahnen von L 493 / L 543 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen).

Stellplätze im Abstandsbereich sind nur mit Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer zulässig.

1.10 Ausgleichsmaßnahme und Zuordnungsregelung (§ 9 (1a) BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden vom 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:

Fl.-Nr. 2903	zu	4.722 m ²
Fl.-Nr. 3010	zu	2.804 m ²
Fl.-Nr. 3015	zu	3.852 m ²
Fl.-Nr. 3141/1	zu	5.978 m ²
Fl.-Nr. 3210/2	zu	3.993 m ²

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

Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Straßen:	11%
Bauflächen:	89%

1.10.1 Ausgleichsmaßnahme 1. Änderung (§ 9 (1a) BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff (0,25 VE) durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das Grundstück Nr. 1566 in der Gemarkung Hayna mit einer Gesamtgröße von 720 m² herangezogen. Auf dem Grundstück wurde eine Streuobstwiese mit Wildsträuchern angelegt. Für den erforderlichen Ausgleich wird eine Teilfläche von 280 m² abgebucht.

1.11 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (siehe Planeintrag) sind ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 1. Änderung nach § 13 BauGB

Örtliche Bauvorschriften

Endfassung vom 14.07.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de | info@proell-miltner.de

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Werbung und Außenfassade (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Grelle Farben (z.B. Neonfarben) an allen Außenfassaden sind unzulässig.

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 Werbeanlagen 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 Straßen (L 493 / L 543) 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.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 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.



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 1. Änderung nach § 13 BauGB

Hinweise

Endfassung vom 14.07.2014



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b | 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 | Telefax 0721 96232-46

www.proell-miltner.de | info@proell-miltner.de

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

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 freigegeben.

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. Daher gilt für alle nicht untersuchten Bereiche (hierzu wird nach Ende der archäologischen Arbeiten eine Planübersicht zugesandt), dass die Zustimmung zur Bebauung seitens der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden sein wird:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten in den verschiedenen Baufeldern hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir baubegleitend und in Absprache mit den ausführenden Firmen, ggf. auftretende Funde und Bodenspuren untersuchen und Fundmaterial bergen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3.3 Baugrund / Radonprognose

Auf das bei der Verbandsgemeinde vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen.

(WPW GEOCONSULT: 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 im Bereich des Baugebietes anstehenden Böden weisen überwiegend geeignete Eigenschaften für die Gründung unterkellerten Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellerten 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 einzustufen. 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 (breiige 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 kapilarbrechenden 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 Gesteinshorizonten 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, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 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 oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, 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 sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechani-

sche und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Regenwasserversickerung

Für das auf den Dächern und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird eine zentrale Regenwasserversickerung gebaut.

Die Baugrundstücke erhalten eine öffentliche Ableitung für das Regenwasser in das zentrale Rückhaltebecken.

3.6 Brauchwassernutzung

§ 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall.

Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständengesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

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 Ausläufe 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.

3.7 Löschwasserversorgung und Anforderungen an die Bauausführung

Für die Gebäude im Gewerbegebiet (GE) gilt die mittlere Gefahr der Brandausbreitung, d.h. entweder sind Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend mit harten Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend mit weichen Bedachungen auszuführen.

Für das Industriegebiet (GI) gilt die kleine Gefahr mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen.

Der Begriff „feuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art; sie sind nicht eindeutig definiert. Zur Erläuterung Ihres Sinngehaltes wird auf DIN 4102 verwiesen. Hiernach entspricht in etwa „feuerhemmend“ der Feuerwiderstandsklasse F 90 und darüber.

3.8 Leitungsführung / Telekommunikation

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.9 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.10 Behandlung von speziellem Niederschlagswasser

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind deshalb nicht zulässig.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit Abschwemmung von Leichtstoffen (z.B. Benzin, Öl) zu rechnen ist, muss vor der Einleitung in das Kanalnetz über Abscheideanlagen behandelt werden. Diese Anlagen dürfen grundsätzlich nur an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3.11 Nutzung regenerativer Energien

Zur Reduzierung der Kohlendioxid – Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gas als Energieträger zur Verfügung steht.

Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden.

3.12 Rückenstützen, Höhenlage der Erschließungsstraßen

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

Die Höhe der Erschließungsstraßen wird erst bei der späteren Erschließungsplanung genau festgelegt. Die durch den Bau der Erschließungsstraßen entstehende Höhendifferenz zum vorhandenen Gelände wird durch Böschungen an das bestehende Gelände angepasst.

3.13 Bepflanzung entlang von Wirtschaftswegen

Die Randbepflanzung zu den nördlich und westlich angrenzenden Wirtschaftswegen sollte so ausgeführt werden, dass die dauerhafte, unbehinderte Nutzbarkeit der Wege gewährleistet ist.

3.14 Klassifizierte Straßen

Es ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den Grundstücken in ausreichender Entfernung zur Einmündung in die L 493 angelegt werden, damit es im Bereich der klassifizierten Straße zu keinerlei Konflikten kommt.

Außerdem wird auf die Einhaltung der Abstände gemäß RPS 2009 der im Regenrückhaltebecken geplanten Ersatzpflanzungen und die dauerhafte Freihaltung des Lichtraumprofils zu den klassifizierten Straßen hingewiesen.