1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3, GE4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der BauNVO ausgewiesen. Es gilt jedoch die Einschränkung, aufgrund des § 1 Abs. 7 BauNVO, dass Verbrauchermärkte jeder Art und Größe unzulässig sind.

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Im Gewerbegebiet GE 4 sind Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind dabei von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Unzulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.
- Verbrauchermärkte jeder Art und Größe.

1.1.2 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß „Herxheimer Liste" zulässig. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel sind zentrenrelevante Warensortimente nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 5 % zulässig.

Zulässig sind:
- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m², sowie einer Geschossfläche von max. 2.200 m².
- Ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² und einer Geschossfläche von max. 900 m².

1.1.3 Sondergebiet Gartenfachmarkt (SO2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet SO2 ist ein Einzelhandelsbetrieb für Gartenbedarf zulässig. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Gartenfachmarkt sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente nicht zulässig.

Zulässig ist:
- Ein großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m², sowie einer Geschossfläche von max. 1.000 m². Dieser kann Freilageflächen (offen und überdacht) und Lagerflächen für Gartenbedarf enthalten. Die überdachten und nicht überdachten Freiflächen werden nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet.

1.1.4 Sortimentsliste „Herxheimer Liste"

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/Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerie (inkl. Apotheken)
- Floristik/Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe / Baumaterialartikel
- 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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden, soweit in der Planzeichnung keine anderen Werte als Höchstwerte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen der LBauO festgesetzt.

Die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 darf die festgesetzte Geschossfläche von 2.200 m² für den Lebensmitteldiscounter, 900 m² für den Drogeriefachmarkt und 1.000 m² für den Gartenfachmarkt nicht überschritten werden. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Geschossfläche (Grundfläche) nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

1.3 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind innerhalb des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

1.4 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt 8,00 m. In begründeten Fällen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Bei Wohngebäuden sind bis zwei Vollgeschosse zulässig.
Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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

In SO2 wird die offene Bauweise festgesetzt.
In GE1, GE2, GE 3 und GE 4 wird eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m. Die offene Bauweise gilt nicht für Garagen.
In SO1 wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung entsprechend der vorgegebenen Gebäudeausrichtung bzw. parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse erstellt werden.

1.7 Stellplätze, Abstellplätze und Ladestellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der privaten Flächen vorzusehen.
Alle Ladestellen einschl. Abstellplätze für LKW und Lastzüge müssen auf dem Grundstück untergebracht werden.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Einzäunungen und Bepflanzungen die Höhe von 0,80 m, gemessen von Bordsteinkante, nicht überschreiten.

1.9 Zufahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den unmittelbar am Rande der Verbindungsstraße „Am Kleinwald – L 493" liegenden Grundstücken sind nicht zulässig. Direkte Zufahrten von der L 493 zu den Grundstücken sind im Einmündungsbereich der Verbindungsstraße ebenfalls unzulässig.
Der Einmündungsbereich ist wie folgt festgelegt: Von der Straßenachse der einmündenden Verbindungsstraße 50 m in östlicher Richtung und 60 m in westliche Richtung der L 493.

1.10 Zu- und Ausfahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Straße „Im Riegel – Am Kleinwald" ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke sind ausschließlich über die in der Planzeichnung festgelegten Zufahrten anzufahren.

1.11 Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gewerbegebiet (GE 3):
Die in der Planzeichnung mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden zugunsten des südlich angrenzenden Gartenfachmarktes (SO 2) festgesetzt.

Sondergebiet Gartenfachmarkt (SO 2):
Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche wird zugunsten des Grundstücks Nr. 1178/6 festgesetzt.

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

Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Sammelersatzmaßnahmen.

1.12.1 Maßnahmenfläche M1: Grabenverlauf

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind der Graben sowie die angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten. Sofern erforderlich sind Uferbefestigungen zu beseitigen.
Die Uferbereiche sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) zu bepflanzen. Die Anlage von Retentionsmulden ist zulässig. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

1.12.2 Maßnahmenfläche M2: Grabenverlauf

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind der Graben sowie die angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten. Sofern erforderlich sind Uferbefestigungen zu beseitigen.
Die Uferbereiche sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Feuchtgebüsch, Erlen, Weiden) zu bepflanzen. Die Anlage von Retentionsmulden ist zulässig. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

1.12.3 Maßnahmenfläche M3: Versickerungsfläche und Streuobstwiese

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage eines naturnah gestalteten Erdbeckens zur Regenwasser-Rückhaltung und -versickerung festgesetzt. Zum südlich angrenzend verlaufenden Panzergraben ist dabei ein Notüberlauf anzulegen.
Das gesamte Gelände ist nach erfolgter Modellierung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und mit 2-3 Schnitten pro Jahr als extensives Grünland zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.
Zusätzlich sind im Randbereich Obstbaumhochstämme (regionale, alte Sorten) anzupflanzen (1 Baum pro 200 m², Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang 10-12 cm, mit einem Leittrieb und mind. 3 Seitentrieben, Veredlungsunterlage nur als Sämling).
Die Hochstämme brauchen jeweils eine Drahthose gegen Verbiss, einen Pfahl an der Westseite und eine Baumscheibe mit erhöhtem Erdrand. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung. Erziehungsschnitt der Jungbäume alle zwei Jahre bis ins 10. Jahr. Danach Auslichtungsschnitt alle 2 - 3 Jahre nach dem Laubfall. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung.

1.12.4 Maßnahme: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

1.12.5 Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.

1.12.6 Maßnahme: Oberboden

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

1.13 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetztes Rheinland-Pfalz.

1.14 Zuordnungsfestsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bei den mit M1, M2 und M 3 bezeichneten Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB handelt es sich um eine Sammelersatzmaßnahme. Diese werden zu 100 % wie folgt zugeordnet:
- Baugrundstück Flurnummer 987/16
- Der erweiterten Nutzungsfläche von Grundstück Flurnummer 1178/6
- Den jeweiligen Erweiterungsflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1187/11 und 1187/12.

1.15 Schallschutz (GE3, SO1, SO2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Bürogebäude) sind die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109, Tab. 8 herzustellen.

Auszug DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenhaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
	dB (A)	Erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30

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

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109,Tabelle 8)

1.16 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der im Plan gekennzeichnete Gehölzstreifen ist auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen – insbesondere während des Baubetriebs – zu schützen. Die DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-PL-4 ist einzuhalten und bei Bedarf die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu treffen. Abgänge sind in entsprechender Art und Menge nach zu pflanzen.

Anhang 1: Pflanzenliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!
Im Bereich der Stellplätze sind ausdrücklich auch Sorten und Bäume gemäß der GALK-Liste zulässig (http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/)

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stu 14-16
Bäume II. Ordnung:	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stu 14-16 oder Heister, Größe 150-200 cm
Sträucher:	2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. 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.

Bäume I. Ordnung:	Spitzahorn	Acer plantanoides
	Esskastanie	Castanea sativa
	Walnuss	Juglans regia
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Bäume II. Ordnung:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weiß-/Rotdorn	Crataegus
	Magnolie	Magnolia kobus
	Zierapfel	Malus
	Zierkirsche	Prunus
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Erle	Alnus
	Weide	Salix
Obstbäume:	Apfelsorten:	Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel
	Birnensorten:	Gellerts Butterbirne, Patorenbirne, Frankelbacher Mostbirne
	Kirschen:	Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte Knorpel
	Zwetschge:	Hauszwetschge
Ziersträucher:	Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
	Deutzie	Deutzia
	Hibiscus	Hibiscus
	Hortensie	Hydrangaea
	Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
	Falscher Jasmin	Philadelphus
	Strauchrose	Rosa div. spec.
	Spiere	Spiraea
	Flieder	Syringa
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schnitt-Heckenpflanzen:	Berberitze*	Berberis
	Buchsbaum**	Buxus arborescens
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Liguster**	Ligustrum vulgare
	Spiere	Spiraea
	Eibe**	Taxus baccata
Heimische Arten-Hecke:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Wolliger Schneeball*	Viburnum lantana
	Faulbaum	Frangula alnus
	Bruchweide	Salix fragilis
	Korbweide	Salix viminalis
	Wasserschneeball *	Viburnum opulus
Klettergehölze:	Clematis	Clematis spec.
	Efeu*	Hedera helix
	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
	Heckenkirsche*	Lonicera spec.
	Kletterrose	Rosa spec.
	Blauregen**	Wisteria sinensis
	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata Veitchii

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Äußere Wandverkleidungen aus glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfassaden sind nicht zulässig. Überdimensionale Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellt Markensymbole.

2.1.2 Dächer

Als Dachform sind für alle baulichen Anlagen Sattel- und Walmdächer zulässig. Die maximale Dachneigung beträgt 28°, bei eingeschossigen Wohngebäuden 38°. Flachdächer sind nur bei den gewerblichen Gebäuden zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Grundstücke sind einzufrieden. Neu zu erstellende Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,20 m sein.

3. HINWEISE

3.1 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten wirklich 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 Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Da das Plangebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertägig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

3.2 Grundstücksnutzung

Zur Vermeidung eines unnötigen Landschaftsverbrauchs dürfen die Wohngebäude mit privaten Nebenanlagen (Garage, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche einnehmen. Die Wohngebäude sind an die Grundstücksränder so zu legen, dass eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.

3.3 Auffüllungen

Die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderlichen Geländeauffüllungen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgen. Bis dahin, hat das Grundstück in landschaftlicher Nutzung zu verbleiben. Vor der Geländeauffüllung ist der anstehende Mutterboden ordnungsgemäß abzuräumen und zu sichern.

3.4 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von folgender Stelle einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2
67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Niederschlagswasser

Der vorhandene Entwässerungsgraben dient zur Ableitung des gesamten Niederschlagswassers im Gewerbegebiet (GE 1- 4 und SO 1). Bei der Verrohrung ist auf die erforderliche Dimensionierung zu achten und die Anschlussmöglichkeiten für die Überläufe von den vorhandenen Versickerungsanlagen / Einleitestellen zu schaffen.
Bei der Planung und Umsetzung der Verrohrung sind die VG Werke und sonstige betroffene Anlieger im Gewerbegebiet (GE 1- 4 und SO 1) zu beteiligen.
Für die Verlegung des Grabens sowie die Umgestaltung des in der Planung genannten Gewässers ist eine wasserrechtliche Genehmigung / Planfeststellung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Sollte für das anfallende Oberflächenwasser der Bau von Zisternen vorgesehen werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.5.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Bereiches SO2 soll über ein privates Schutzwasserpumpwerk über das Grundstück 1187/12 in den öffentlichen Kanal in der Straße („Am Riegel") geführt werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht in diesem Grundstück eingetragen.
Für die private Grundstücksentwässerungsleitung im Grundstück 1187/12 ist ein Leitungs- und Begehungsrecht (Grundbucheintrag) am betroffenen Grundstück einzutragen und den VG Werken vor Anschlussherstellung nachzuweisen.

3.5.3 Wasserversorgung und Stromanschluss

Der Wasser- bzw. Stromanschluss soll vom öffentliche Netz über das Grundstück 1187/12 erfolgen. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht in diesem Grundstück eingetragen.

Für die Wasser- und Stromversorgung ist ein Leitungs- und Begehungsrecht (Grundbucheintrag) in dem ausgewählten Bereich auf dem Grundstück zugunsten der Verbandsgemeinde- und Gemeindewerke Herxheim einzutragen und vor Anschlussherstellung den VG Werken nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung für den Gebietsschutz erfolgt über die Straße „Im Riegel" oder über die umliegenden Hydranten. Sollten aufgrund der Entfernung bzw. der erforderlichen Wassermenge zu Versorgungsanlagen objektbezogene Löschwasserentnahmestellen im SO 2 erforderlich werden, sind diese im Rahmen des objektbezogenen Brandschutzes vom Grundstückseigentümer/ Bauherrn auf eigene Kosten zu errichten.

3.6 Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen

Bei geplanten Einfriedungen und bei Pflanzmaßnahmen sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.7 Boden und Baugrund

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Klingbachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen feinkörniger und eventuell auch zum Teil organischer Bach- und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Für geplante Bauvorhaben sind Vorsorgemaßnahmen bezüglich Hochwasser zu prüfen. In diesem Sinne ist auch die Machbarkeit bzw. Unschädlichkeit ggfs. geplanter Versickerungen vorab zu prüfen.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.8 Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

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) not wendig 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. 1 m 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 Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

3.9 Werbeanlagen

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (freie Strecke) sind Werbeanlagen gemäß §§ 22-24 LStrG in einem Bereich von 20 m parallel der L 493 nicht zulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m entlang der L 493 bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für bauliche Anlagen.

3.10 Gasleitung

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit der Thüga abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

3.11 Übergeordnete Straßen (L 493)

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt sind gemäß § 22 Abs. 1 LStrG Hochbauten in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 493 unzulässig.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht durch Auswirkungen des Gebiets (z.B. Staub, Dampf) beeinträchtigt /gefährdet werden.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln zu verhindern.
Der L 493 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
Das Lichtraumprofil der L 493 ist dauerhaft freizuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490).

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

01.10.2015

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

16.10.2015

BEKANNTMACHUNG DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

04.12.2015, Frist zur Stellungnahme bis 30.12.2015

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

04.12.2015 / Frist zur Stellungnahme bis 30.12.2015

BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

11.02.2016

ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND OFFENLAGEBESCHLUSS

02.06.2016

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE

10.06.2016

OFFENLAGE

20.06.2016 bis 19.07.2016

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

14.06.2016 / Stellungnahmen bis 19.07.2016

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND BESCHLUSS ERNEUTE OFFENLAGE

06.04.2017

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN OFFENLAGE

28.04.2017

ERNEUTE OFFENLAGE

08.05.2017 bis 07.06.2017

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

02.05.2017 / Stellungnahmen bis 07.06.2017

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

27.06.2017

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung mit Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den ______________

(Franz-Ludwig Trauth)
Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____________

Herxheim, den ________________

(Franz-Ludwig Trauth)
Ortsbürgermeister

GE1	
GE	II
0,8	1,6
-	a1

GE2	
GE	II
0,6	1,2
-	a1

GE3	
GE	II
0,8	1,6
-	a1

GE4	
GE	II
0,6	1,2
-	a1

SO1	
SO GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL	I
-	-
-	a2

SO2	
SO GARTENFACHMARKT	I
-	-
-	o

Maßstab: 1:1.000

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE1/GE2/GE3/GE4 – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO1 – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Hier: Großflächiger Einzelhandel
- SO2 – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Hier: Gartenfachmarkt

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 – Geschossflächenzahl (GFZ)
- II – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o – Offene Bauweise
- a1 – Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m. Die offene Bauweise gilt nicht für Garagen.
- a2 – Abweichende Bauweise: Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hier: Wirtschaftsweg/Fussweg
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Retentionsfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- M1 – Umgrenzung von Maßnahmenflächen (mit Bezeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Flächenhafte Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Räumliche Abgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Firstrichtung
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Bestandsgebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" 2. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung vom 27.06.2017

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	Juli 2017	dme	07HEX15047
gezeichnet	Juli 2017	dme	
Maßstab	1 : 1000		Plan-Nr. SB03BP001

EDV : ...\Autocad\VP\07hex15047_170627_Endfassung.dwg / PM_BP1000 Plangröße : 1.12 m²

Planverfasser:

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