



Schriftliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 1 und § 8 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Unzulässig sind ebenfalls die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 - 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Ausnahmsweise zulässig sind:

Max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind. Ausnahmsweise können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3 000 m².

1.2 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9(1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 1a BauGB, § 8 Naturschutzgesetz)

1.2.1 Grad der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks darf 80 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.2.2 Vorflächen und Einfahrten

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als begrünte Stellflächen genutzt werden.

Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

1.2.3 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum unabhängig von der Festsetzung nach 1.2.4. zusätzlich gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.).

1.2.4 Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 1 000 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je weitere 1000 m² Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.



1.2.5 Pflanzarten und Pflanzplan

Die im Bebauungsplan angegebenen Pflanzarten bzw. eine Auswahl dieser Arten sind verbindlich. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzplan zu erstellen, in dem die aufgeführten Pflanzarten zu berücksichtigen sind.

Die Bepflanzung ist in der auf die Fertigstellung des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

1.3 Wand- und Firsthöhen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Es wird eine maximale Wandhöhe von 12.00 m festgesetzt.

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wand- und Firsthöhen ist die Straßenhinterkante der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte). Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird auf max. 13.50 m beschränkt.

1.4 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (Bahnlinie und L 493, entspricht Schallschutzklasse IV) sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2	4	5
Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Nach DIN 4109 sind die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallimmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse II zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 8 der DIN 4109.



1.5 Kompensationsmaßnahme

(§ 1a BauGB)

Da der Ausgleich der Beeinträchtigungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes (Teilbereich A) möglich ist, wird der noch erforderliche Kompensationsbedarf innerhalb der Teilbereiche B und C ausgeglichen.

Als Kompensationsmaßnahme werden folgende Flächen und Maßnahmen festgelegt.

Teilbereich B (Flst.-Nr. 5841/4):

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als Mulde anzulegen und mit standortgerechten heimischen Gehölzgruppen zu bepflanzen. Die Retentionsmulde ist naturnah auszubilden und mit einer Landschaftsrasenmischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Fläche ist 2 mal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden bei der Pflege ist untersagt. Entlang der Straße ist eine Allee aus hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen.

Teilbereich C (Flst.-Nrn. 5907, 5908, 5909, 10222 und 10223)

Auf der Gemarkung Rohrbach wird auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5907, 5908 und 5909 im Gewann „Börnl“ eine Streuobstwiese angelegt. Hierzu werden 7.586 m² Ackerland in eine extensive Wiese mit Obstbäumen (je 1 Baum pro 200 m²) umgewandelt. Weiterhin wird auf der Gemarkung Herxheim auf den Grundstücken Flst.-Nr. 10222 und 10223 im Gewann „Auf dem Schafeck“ ebenfalls Streuobstwiesen angelegt. Hierzu werden 3.401 m² Ackerland in eine extensive Wiese mit Obstbäumen (je 1 Baum pro 200 m²) umgewandelt. Die Pflege der Streuobstwiesen ist 25 Jahre zu gewährleisten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung bzw. der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufäche zugeordnet.

Mit der Verrechnung dieser Maßnahme kann das Ausgleichsdefizit als ausgeglichen angesehen werden.

1.6 Schutzstreifen Freileitung

Die festgesetzte Nutzung der Flächen, die innerhalb des Gesamtschutzstreifens der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitung liegen, ist erst dann zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.



2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO)

2.1 Werbung und Außenfassaden

Werbeanlagen dürfen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden. Sie sind nur an den übrigen Seiten der Gebäude zulässig.

Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochene Tönen auszuführen.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen.

Leuchtreklame ist unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m.

2.3 Leitungsführung

Sämtliche der Versorgung des Gebiets dienenden Elektro- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.



3.0 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - in Neustadt zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Vorhabensträger die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege diese, sofern notwendig überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff) 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 den Vorhabensträger jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

3.3 Landespflege

Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist bei der Grünanlagenpflege zu verzichten.

3.4 Umweltschutzbelange

Die Möglichkeiten der Verwendung von Solarenergie und der Brauchwassernutzung sind zu überprüfen und möglichst zu nutzen.

3.5 Beleuchtung

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

3.6 Versickerung

Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei) erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sollten deshalb nicht errichtet werden.



3.7 Bahnbetrieb

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeere) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

3.8 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten Abfälle anfallen, die keiner Wiederverwertung zugeführt werden können, sind diese in einer zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Verfüllungen und Auffüllungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z1.1 für Boden sowohl als auch im Eluat nachweislich einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei denen schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z. B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.



3.9 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung

Niederschläge aus Gebieten mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdeten Stoffen sind der zentralen Kläranlage zuzuführen.

3.10 Wasserwirtschaft

Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdeten Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

3.11 Wasserrechtliche Genehmigung

Die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u.ä., gem § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dagegen wäre die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) erlaubnisfrei.

3.12 Pflanzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die Abstände nach Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

Entlang der L 493

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der L 493 sollte ein Abstand von mindestens 1.50 m eingehalten werden, um Schäden durch das Wurzelwerk vorzubeugen.

Im Bereich der Kabelleitungen

Im Bereich der Kabelleitungen ist die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

3.13 Lärmimmissionen

L 493, Ortsrandstraße und Bahn

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 493 von welcher Lärmimmissionen ausgehen. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Karlsruhe-Neustadt, sowie die Ortsrandstraße von denen ebenfalls Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Richtwerte nach TA Lärm

Die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe müssen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch ein schalltechnisches Immissionsgutachten nachweisen.



Dieses ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt, als Fachbehörde für den Immissionsschutz, zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

3.14 Bauverbotszone entlang der L 493

Die Bauverbotszone entlang der L 493 gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der L 493 bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

3.15 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann für das Bebauungsplan-gebiet nach heutiger Netzsituation nach den Vorgaben des DVGW Merkblattes M 405 mit 96 cbm/h erfolgen. Damit kann der Grundschutz für Gewerbegebiete (GE), je nach baulicher Nutzung bei kleiner und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2 abgedeckt werden.

Hierzu wird auf die Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) nach dem DVGW Merkblatt M 405 verwiesen.

4.4 Die Richtwerte beziehen sich auf den Normalfall, d. h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. Für Einzelobjekte sind begründete Ausnahmen zulässig. Die Richtwerte gelten nicht für ab-

gelegene Einzelanwesen, z. B. Aussiedlerhöfe (vgl. Abschnitt 5).

4.5 In der Regel soll das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löscheinzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Tabelle

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ⁶⁾

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) ⁴⁾ Wochenend-hausgebiete (SW) ⁴⁾	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ¹⁾ Gewerbe-gebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	—
Geschoßflächen-zahl ²⁾ (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3-0,6	0,7-1,2	0,7-1,0	1,0-2,4	—
Baumassenzahl ³⁾ (BMZ)	—	—	—	—	—	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ⁶⁾:					
	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	
	klein	24 ⁴⁾	48	96	96
	mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192	

Überwiegende Bauart

feuerbeständige ⁵⁾ oder feuerhemmende ⁵⁾ Umfassungen, harte Bedachungen ⁴⁾

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ⁵⁾

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Erläuterungen:

¹⁾ soweit nicht unter Abschnitt 4.2 fallend

²⁾ Geschoßflächenzahl = Verhältnis der Geschoßfläche Grundstücksfläche

³⁾ Baumassenzahl = Verhältnis gesamter umbauter Raum Grundstücksfläche

⁴⁾ Bei der Planung ist davon auszugehen, daß Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

⁵⁾ Die Begriffe „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. Hierin entspricht in etwa „feuerhemmend“ der Feuerwiderstandsklasse F 30 bis F 60 und „feuerbeständig“ der Feuerwiderstandsklasse F 90 und darüber.

⁶⁾ Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird um so größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereichs erweist.



3.16 Stellplätze

Auf dem Betriebsgelände sind ausreichend Stellplätze –auch für den Anlieferungsverkehr- vorzuhalten. Ebenfalls sollen sämtliche Be- und Entladetätigkeiten auf dem Grundstück stattfinden.

Für die Zufahrtsstraße ist eine Halteverbotszone für LKW's ausgewiesen.

3.17 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.

3.18 Telekom

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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.