



# Gemeinde Herxheim

## **Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet West II" 3. Änderung und Erweiterung**

**Endfassung  
05.12.2019**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07HEX16021

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet West II“, 3. Änderung und Erweiterung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Industriegebiet (GI)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)**

Zulässig sind:

die Nutzungen nach § 9 (2)

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, - Lagerplätze sind nur unter Beachtung von Ziffer 1.8.2 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 Baumasse 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 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Firsthöhe**

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

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

### **1.3 Bauweise**

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

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

#### **1.4 Garagen und Stellplätze**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch außerhalb der Flächen mit Bindungen für Pflanzmaßnahmen.

Garagen müssen einen Abstand von 5,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten. Die Bauverbotszone entlang der L 493 gilt auch für Garagen.

#### **1.5 Mindestgröße der Grundstücke**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### **1.6 Zufahrten**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Industriegebieten A5, A6, A7 und A8 sind je Grundstück maximal 2 Zufahrten zulässig.

Von der Beschränkung auf zwei Zufahrten kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn betriebliche Abläufe dies zwingend erfordern.

#### **1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

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

#### **1.8 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen sowie den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser der Flächen A4 – A6 ist dem Regenrückhaltebecken Im Osten des Gewerbegebiets West II (Flurstück 8200/20) zuzuführen.

Das auf den Dachflächen, Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser der Flächen A7 und A8 ist den festgesetzten Flächen für die Regenwasserrückhaltung am Mühlenbach zuzuführen (Flurstücke 8277 und 8278), wenn keine Verbotstatbestände vorliegen (z. B. Altlasten, PFC-Verunreinigungen). Die Regenwasserrückhaltung hat in natürlich gestalteten Mulden zu erfolgen. Hinweis: Sämtliche Anlagen im 10 m-Bereich des Gewässers bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung!

Beim Bau der Rückhalte mulden ist ein Streifen von mind. 5 m zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Mühlbachs und seiner Ufer von jeglichen Eingriffen, mit Ausnahme der Gewässerpflege, freizuhalten.

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

### **1.9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Fläche Eierbrünnel: Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Totholz ist auf der Fläche zu belassen um die Entstehung von Bruthöhlen zu fördern. (Artenschutz)

Fläche südlich der Bebauung am Bach: Die Fläche ist als extensiv gepflegter Pufferstreifen mit einzelnen Gehölzinseln aus heimischen Gehölzen auf 20 % der Fläche anzulegen und zu entwickeln. Die Fläche ist als lichter Saumstreifen mit kurzgrasigen Bereichen entlang der Gehölze des Klingbachs anzulegen. (Artenschutz)

Natürliche Mulden und Versickerungsflächen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind zulässig. Diese Anlagen sollen nicht mehr als 30 % der Fläche in Anspruch nehmen.

### **1.9.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, 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.

### **1.9.3 Grad der Versiegelung**

Der Versiegelungsgrad des Gewerbegrundstücks A4 einschließlich der Gebäude darf 85 % nicht überschreiten. Für die Baugebiete A5 bis A8 darf der Anteil 80 % nicht überschreiten.

Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

### **1.9.4 Flächenversiegelung**

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

### **1.9.5 Beleuchtung**

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

### **1.9.6 Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutz)**

Um Beeinträchtigungen vorkommender geschützter Arten zu vermeiden und Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Erdarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen (zulässig nur von Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar). Der Bauablauf ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Lärmemissionen sind auf das unvermeidliche Maß zu begrenzen. Für die Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Die Bauarbeiten sind während der aktiven Zeit der Zauneidechsen und vor der Eiablage (zulässig von Mitte März bis Ende Mai) sowie nach dem Schlupf der Jungtiere (zulässig Mitte August bis Mitte Oktober) durchzuführen.

Gehölzarbeiten dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

### **1.10 Abstände zu klassifizierten Straßen (§ 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz)**

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 493 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen).

Bauliche Anlagen (z.B. Lagerplätze, Einfriedungen) bedürfen gemäß § 23 (1) Landesstraßengesetz in einem Bereich bis zu 40 m parallel zur L 493, gemessen vom Fahrbahnrand, der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

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

### **1.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **1.11.1 Emissionskontingente**

Im Industriegebiet A<sub>4</sub> 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.

### 1.11.2 Lärmpegelbereich

Für das Gebiet A<sub>4</sub> gilt der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Festsetzungen:

**Tabelle 1:** Anforderungen an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	dB (A)	erforderliches $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit 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 Geräuschentwicklung auf die Fassade zu erwarten ist.

## 1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 1.12.1 Private Grundstücke

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter 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.

Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist für je sechs angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der im Plan angegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.

Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Baumgruben sind gemäß den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), d.h. Mindestgröße von 12 m<sup>3</sup> herzurichten. Offene Baumscheiben dürfen nicht kleiner als 6 m<sup>2</sup> sein. Baumgruben und die Verwendung geeigneter Baumsubstrate sind bereits bei der Herstellung der befestigten Flächen für Stellplätze und Straßen zu berücksichtigen.

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

### 1.12.2 Vorflächen und Einfahrten

Die Flächen zwischen 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.

### 1.12.3 Dachbegrünungen

In den Baufeldern A5 bis A8 sind mindestens 80 % der Flächen von Flachdächern und Dächern mit einer Neigung von  $< 15^\circ$  mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Hinweis: Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung können nach heutigem technischem Standard kombiniert werden.

Von der Verpflichtung einer Dachbegrünung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn betriebliche Abläufe zu Dachkonstruktionen führen, die nur unter erheblichem Mehraufwand hergestellt werden können.

Im Falle eines Verzichts auf die Dachbegrünung sind Ausgleichszahlungen erforderlich. Für jeden  $m^2$  ausfallende Dachbegrünung sind  $2 m^2$  Streuobstwiese abzulösen, entsprechend der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a – 135c BauGB“.

### 1.12.4 Flächenhafte Pflanzgebote auf öffentlichem Grund

#### Ortsrandhecken

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten sind Gehölze der im Plan angegebenen Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5 m im Dreiecksraster. Damit ergibt sich 1 Gehölz auf  $2 m^2$ . Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100. Koniferen sind nicht zulässig. Die Hecken sind freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge / Grundstück auf den Stock gesetzt werden.

Im Abstand von 20 m sind innerhalb der Anpflanzungen heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm oder Heister) zu pflanzen. Hinweis: Auf die Einhaltung der Grenzabstände, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, ist zu achten!

- Fläche entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs: 7 m Breite, Anpflanzung 1 Gehölz je  $2 m^2$ .
- Fläche entlang der Westgrenze, nördlich der L493: 7 m Breite, davon 3 m extensiv gepflegter Grassaum zur landwirtschaftlichen Fläche, auf 4 m Anpflanzung 1 Gehölz je  $2 m^2$
- Fläche entlang der Westgrenze, südlich der L493: 10 m Breite, davon 3 m extensiv gepflegter Grassaum zur landwirtschaftlichen Fläche, auf 7 m Anpflanzung, davon auf mind. 50 % der Fläche Gehölze; 1 Gehölz je  $2 m^2$ , auf den restlichen 50 % sind Mulden zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig, Ansaat mit standortgerechtem Regio-Saatgut; extensive Pflege

Im öffentlichen Grünstreifen entlang der L493 sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume der im Plan angegebenen Pflanzliste in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt mindestens 15 m bis maximal 20 m. Entlang der L493 sind zwischen Gehölzen und Straßenrand extensiv gepflegte Grasböschungen anzulegen.

Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### **1.12.5 Pflanzarten**

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

### **1.12.6 Ausführung Bepflanzung**

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

## **1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **1.13.1 Maßnahme 1 – Ausgleichsmaßnahme der 2. Änderung**

Als Ausgleich für die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden 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 <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3010	zu	2.804 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3015	zu	3.852 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3141/1	zu	5.978 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3210/2	zu	3.993 m <sup>2</sup>

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

### **1.13.2 Maßnahme 2 – Ausgleichsmaßnahme der 3. Änderung**

Als Ausgleich für die durch die Erweiterungsflächen der 3. Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden vom Öko-Konto der Gemeinde Herxheim folgende Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Es handelt sich um vormals intensiv genutzte, im Rahmen der Biotopvernetzung auf den Grundstücken der Gemarkung Herxheim in Streuobstwiesen umgewandelte Ackerflächen:

Fl.-Nr. 3212	zu	2.297 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3312	zu	165 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3315	zu	1.364 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3316	zu	1.292 m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 3394/1	zu	3.502 m <sup>2</sup>



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

### **1.13.3 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)**

Die für die 2. Änderung durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Straßen:	11%
Bauflächen:	89%

Die für die 3. Änderung durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs werden wie folgt zugeordnet:

Öffentliche Straßen:	8,5%
Bauflächen:	91,5%

## Anhang

### Pflanzenliste:

Bei Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen aus den folgenden Artenlisten zu verwenden. Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Ergänzend wird auf die Empfehlungen der GALK-Liste, insbesondere in Bezug auf Klimabäume und ihre Sorten hingewiesen.

### Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I. / II. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 16-18

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

### Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

<b>Bäume I. Ordnung:</b>	Spitz-Ahorn	Acer plantanoides	
	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	
	Walnuss	Juglans regia	
	Stiel-Eiche	Quercus robur	
	Winter-Linde	Tilia cordata	
<b>Bäume II. Ordnung:</b>	Feld-Ahorn	Acer campestre	
	Hainbuche	Carpinus betulus	
	Weiß-/Rotdorn	Crataegus	
	Blumen-Esche	Fraxinus ornus	
	Zierapfel	Malus	
	Zierkirsche	Prunus	
	Mehlbeere	Sorbus aria	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	
	<b>Ortsrand-Hecke:</b>	Eberesche	Sorbus aucuparia
		Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel		Cornus sanguinea	
Haselnuss		Corylus avellana	
Heckenkirsche*		Lonicera xylosteum	
Schlehe		Prunus spinosa	
Hundsrose		Rosa canina	
Holunder		Sambucus nigra	
Schneeball*	Viburnum lantana		
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten		

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

\* schwach giftig bis giftig; \*\* giftig bis sehr giftig

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### **2.1.1 Fassadengestaltung**

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

#### **2.1.2 Dächer**

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 15^\circ$  sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden. (vgl. Festsetzung 1.12.3)

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind allgemein zulässig.

Unbeschichtete Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)**

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1.5 m nicht übersteigen. Bei firmenmäßig zusammen gehörigen Grundstücken, die größer als 1,0 ha sind, beträgt die Höhe max. 2,5 m. Die 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 Straße (L 493) nicht zulässig. In einem weiteren Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Landesstraßen können Werbeanlagen nur mit Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer errichtet werden.

### **2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

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

### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Die großflächige Anlage von Steingärten ist unzulässig.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

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

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Im gesamten Areal des geplanten Gewerbegebietes West II sind in unterschiedlicher Dichte archäologieverdächtige Anomalien bei einer geomagnetischen Prospektion zutage getreten; die Direktion Landesarchäologie Speyer ist dort bereits seit mehreren Jahren mit Ausgrabungsarbeiten beschäftigt. Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind, wird das Gelände seitens der Archäologie zur Bebauung 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.

Am 21.01.2019 sowie am 21.02.2019 wurden in Erörterungsterminen die Durchführung einer archäologischen Baggersondage auf den Flurstücken 8176 und 8177 vereinbart, welche dann im April 2019 stattfand. Die Sondage erbrachte nur wenige archäologische Befunde, allerdings war zu diesem Zeitpunkt nicht auszuschließen, dass sich weitere Befunde unterhalb einer für die Umgebung typischen Rotlehmauflage, welche bei der Sondage aus Gründen des Arbeitsschutzes nicht unterschritten werden konnte, befinden. Die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit wird also noch abhängig sein vom Umfang der zukünftigen Baumaßnahme und der damit verbundenen Eingriffstiefe. Obwohl die Sondage nur ein geringes Befundaufkommen gezeigt hat, kann also zum jetzigen Zeitpunkt eine Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Sondage beschränkte sich auf die genannten Flächen, da laut Aussage der Verbandsgemeinde Herxheim sowie der Firma heo derzeit keine Bauabsicht bestehe für die ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörenden Flurstücke 8171 (Teilfläche), 8172, 8173, 8174 und 8175 sowie die Flurstücke 8278 (Teilfläche), 8279, 8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8285, 8286, 8287 (Teilfläche) und 8294 (Teilfläche). Im Falle einer Bauabsicht auf den genannten Flächen werden ebenfalls vorgelagerte Sondagen durch die Direktion Landesarchäologie Speyer notwendig sein, die zur Ausgrabung der genannten Flächen oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabtrag, Grabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.

Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher gilt für alle nicht untersuchten Bereiche, dass die Zustimmung zur Bebauung seitens der Direktion Landesarchäologie — Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden sein wird:

#### 1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der GDKE zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

## 2. Auflagen

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

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

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

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

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

### **3.3 Baugrund/Radonprognose**

Auf das bei der Verbandsgemeinde vorliegende Bodengutachten wird hingewiesen.

(WPW 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 unterkellelter Gebäude auf. Bei Flachgründungen nicht unterkellelter 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 kapillarbrechenden Sauberkeitsschicht (mindestens 0,10 m dick, darunter ein Filtervlies) auszuführen.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes als Neubaugebiet ist in erster Linie auf eine sorgfältige und ausreichende Verbesserung des Baugrundes zu achten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen 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 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 19731 und 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (z.B. über Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen 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 mechanische 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.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.5 Regenwasserbehandlung**

Die Oberflächenwasserentsorgung für das Gewerbegebiet nördlich der L 493 erfolgt in das Regenrückhaltebecken im Osten des Gewerbegebiets (Flurstück 8200/20). Das bestehende Rückhaltebecken ist gebaut und bemessen für die Erweiterung des Gewerbegebiets West II (Flächen A1 bis A6).

Für das auf den Dächern und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser auf den gewerblichen Bauflächen A7 und A8 wird eine zentrale Regenwasserrückhaltegrube nördlich des Mühlbachs gebaut (Flurstücke 8277 und 8278). Die Zuführung erfolgt für die Fläche A8 direkt und für die Fläche A7 über eine Mulde innerhalb des westlichen Pflanzstreifens.

### **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 Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Für das Gebiet wurde eine im Rohrnetz verfügbare Menge von 48 cbm/Std. zugrunde gelegt. Nach den Anforderungen ist über einen Zeitraum von 2 Stunden eine Gesamtmenge von 96 cbm/Std. an Löschwasser vorzuhalten. Aus diesem Grund wurde im Norden des Plangebietes ein Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 cbm verbaut. Da die erforderliche Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern vom Objekt entnommen werden muss, kann durch den verbauten Löschwasserbehälter ergänzend zur Trinkwasserleitung die Löschwasserversorgung für das Plangebiet nördlich der L 493 gewährleistet werden (östlicher Gebietsteil durch die Trinkwasserleitung, westlicher Gebietsteil durch den Löschwasserbehälter). Für zukünftige Baugebietserweiterungen muss dann eine neue Berechnung erfolgen um auch hier die Löschwasserversorgung gewährleisten zu können.

Für das Plangebiet südlich der L 493 wird deshalb ein weiterer Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100 cbm aufgestellt, um den Fehlbedarf, der sich aus der vorhandenen Trinkwasserleitung ergibt, zu ergänzen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Die Lage von Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Gem. § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind (auf die Anlage E der Technischen Baubestimmungen wird verwiesen).

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**

Auf dem Flurstück 8265 befinden sich Leitungen der Telekom und der inxio. Nördlich der L 493 verläuft die Leitung der Telekom auf dem Flurstück 8178 weiter. Die Leitungen werden im Zuge der West-Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete West und West II verlegt.

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.

Auf den Dachflächen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

### **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 angrenzenden Wirtschaftswegen sollte so ausgeführt werden, dass die dauerhafte, unbehinderte Nutzbarkeit der Wege gewährleistet ist.

### **3.14 Bepflanzung entlang von Grundstücksgrenzen**

Bei Pflanzmaßnahmen oder der Errichtung von Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

### **3.15 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 geplanten Ersatzpflanzungen und die dauerhafte Freihaltung des Lichtraumprofils zu den klassifizierten Straßen hingewiesen.

Der Landesstraße L 493 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Landesstraßen ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Ebenso ist sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen nicht durch Auswirkungen (Staub, Dampf etc.) des Industrie- und Gewerbegebietes beeinträchtigt oder gefährdet wird.

### **3.16 Maßnahmen für Natur und Landschaft und den Klimaschutz**

Eine Fassadenbegrünung zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen an Gebäuden wird empfohlen.

Aus dem gleichen Grund wird empfohlen, für Fassaden und Pflaster hellere Farbtöne zu verwenden.

Potentielle Lärmquellen wie Zu- und Abfahrten, Rangier- und Werksverkehrsflächen sowie Stellplätze sollten möglichst weit vom Klingbachtal entfernt angelegt werden. Wenn möglich sollten Hauptzugänge und -tore nach Norden weisen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen, Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % Verwendung finden.

Bei der Auswahl der Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum sind energiesparende und insektenschonende Leuchten zu verwenden.

Auf südexponierten Standorten auf den Baugrundstücken sollten strukturverbessernde Maßnahmen wie Steinhaufen, Totholzhaufen eingebracht werden, um das Lebensraumangebot für Zauneidechsen zu verbessern.

Es wird empfohlen, die Gebäudekörper in Nord-Südrichtungen auszurichten und dazwischen ausreichend breite, locker bepflanzte Grünstreifen frei von Bebauung und Versiegelung zu lassen, damit die die Kaltluft relativ störungsfrei in das Klingbachtal abfließen kann.

### **3.17 Naturdenkmal „Eierbrünnel“**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Südosten das Naturdenkmal „Eierbrünnel“ (ND-7337-214). Hierbei handelt es sich um eine gefasste schwefelhaltige Quelle mit altem Baumbestand entlang der Parzellengrenze. Zum Schutz des Baumbestandes wurden in Ziffer 1.9.1 der textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen formuliert.