

GEMEINDE HERXHEIM

Bebauungsplan „Obere Hauptstraße 32-36 und 45 II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 21.07.2022

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,00 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnnutzungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.NN.

2.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit untergeordneten Dachaufbauten (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Von den festgesetzten **Baulinien** darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Obere Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzanbau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Bauteile (wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervortreten, zulässig.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4, 22 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein **Parkdeck** sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von flach geneigten Dächern bis einschl. 5° Neigung sind **extensiv zu begrünen**. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Außenlärm

Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis Lärmpegelbereich VI (Abb. 1 -3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

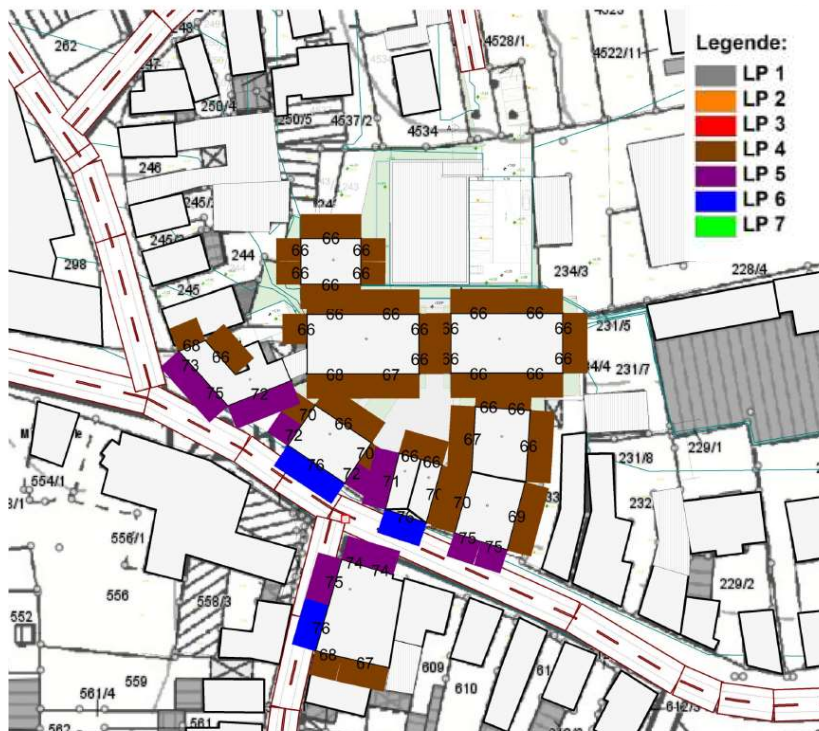


Abb. 1: Pegelbeurteilungskarte Tag, Lärmpegelbereich Höhe EG

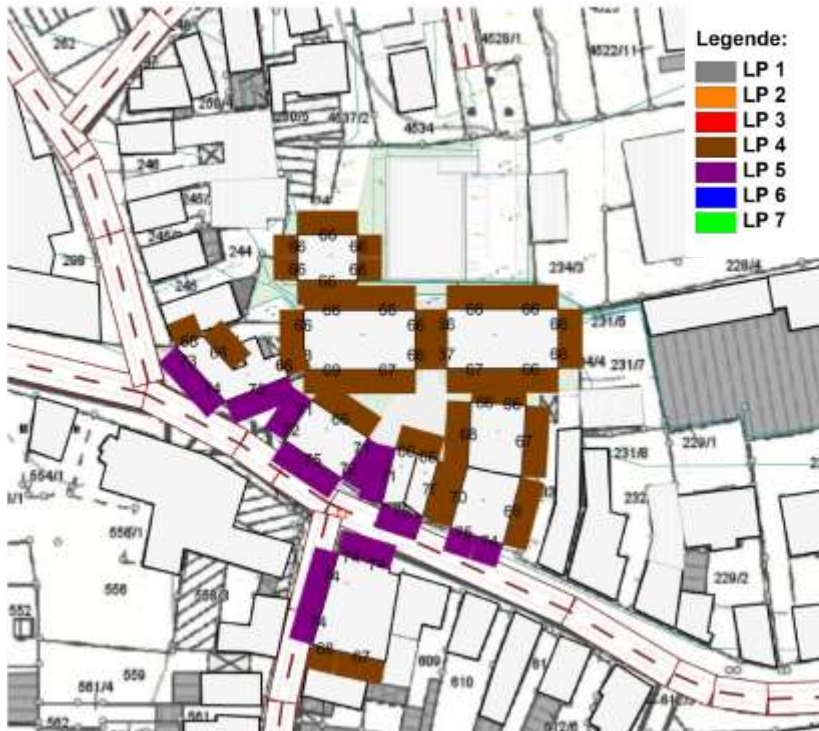


Abb. 2: Pegelbeurteilungskarte Tag, Lärmpegelbereich Höhe OG 1

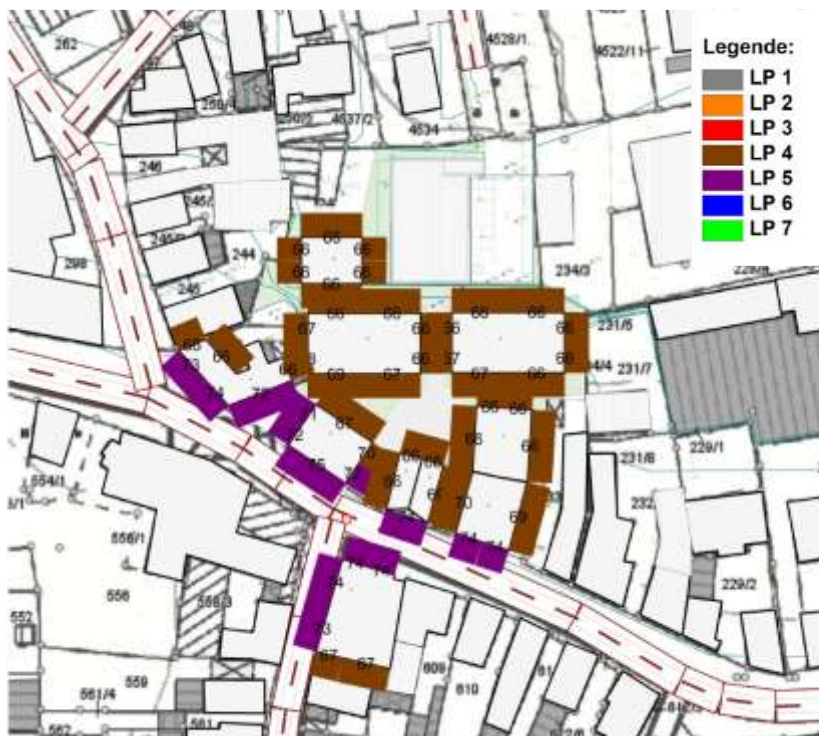


Abb. 3: Pegelbeurteilungskarte Tag, Lärmpegelbereich Höhe OG 2 / DG

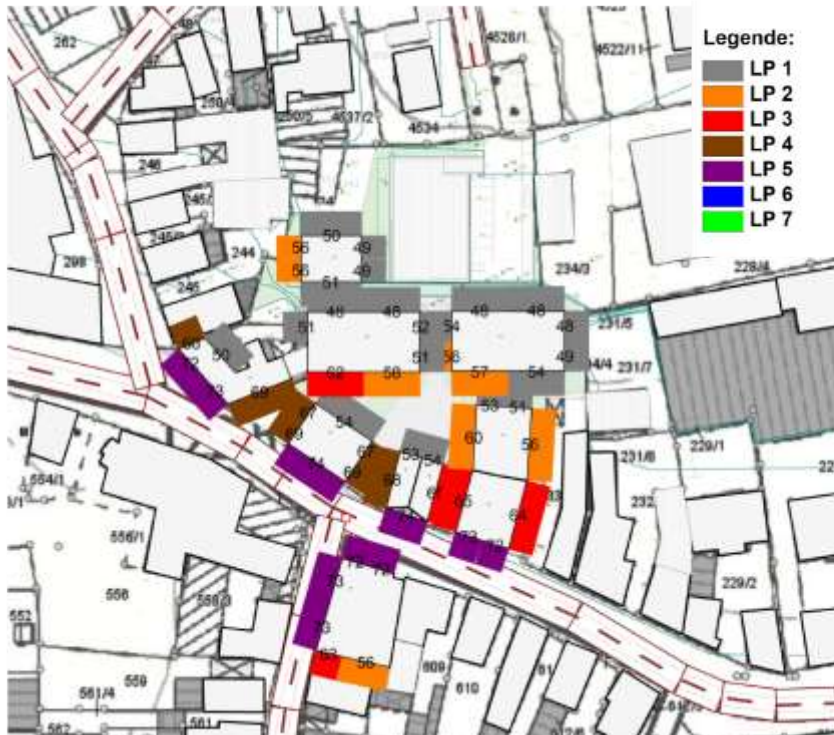


Abb. 4: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Lärmpegelbereich Höhe EG

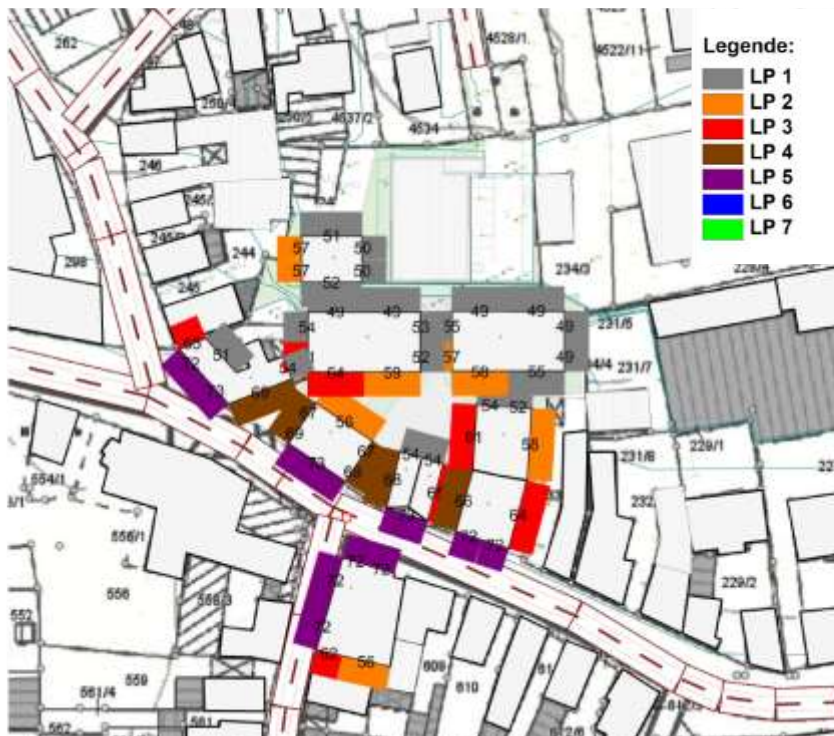


Abb. 5: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Lärmpegelbereich Höhe OG 1

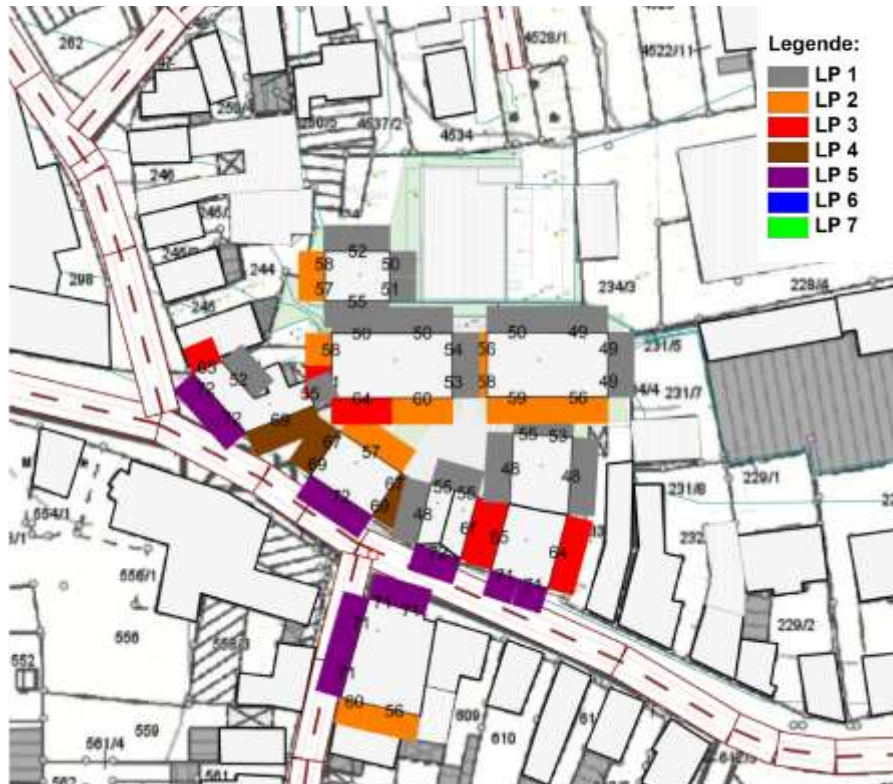


Abb. 6: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Lärmpegelbereich Höhe OG 2 / DG

Die Lärmpegelbereiche im Tagzeitraum gelten nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, außer für Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. Für diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume gelten die Lärmpegelbereiche berechnet für den Nachtzeitraum.

Zu beachten ist, dass an den Fassaden, an denen der Lärmpegelbereich im Tagzeitraum höher ist als im Nachtzeitraum ausschließlich die Abbildungen 1 – 3 der weiteren Berechnungen für alle Raumnutzungen zu Grunde zu legen ist, auch für Schlafräume, Kinderzimmer etc.

Für den Bereich des Plangebietes muss an den Fassaden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, 2018, 3.1.6 ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018) nach Gleichung 6 nachgewiesen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den Abbildungen 1 – 6 entnommen werden.

In den Lärmpegelbereichen III und höher ist der Schallschutz gegen Außenlärm für Wohnräume und Ähnliches im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN 4109 nachzuweisen.

Wird von dieser Festsetzung gegen Außenlärm abgewichen, so ist die geringere Geräuscheinwirkung, z. B. bedingt durch vorhandene, abschirmende Bebauung, auf die Fassade mit einem Einzelnachweis zu führen.

Zwangsbelüftung:

Im Nachtzeitraum liegt an den zahlreichen Fassaden der Gebäude, die direkt angrenzend an die Obere Hauptstraße liegen sowie an den Fassaden der in zweiter Reihe befindlichen Gebäude, der Beurteilungspegel des Verkehrslärms über $L_{r,A} = 45 \text{ dB(A)}$, siehe Abbildungen 7 - 9. Es sind daher in Räumen die überwiegend im Nachtzeitraum genutzt werden (Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer, Beherbergungszimmer, Krankenzimmer etc.) schalldämmte, fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorzusehen, wenn die Zimmer nicht über andere Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms unter $L_{r,A} = 45 \text{ dB(A)}$ belüftet werden können.

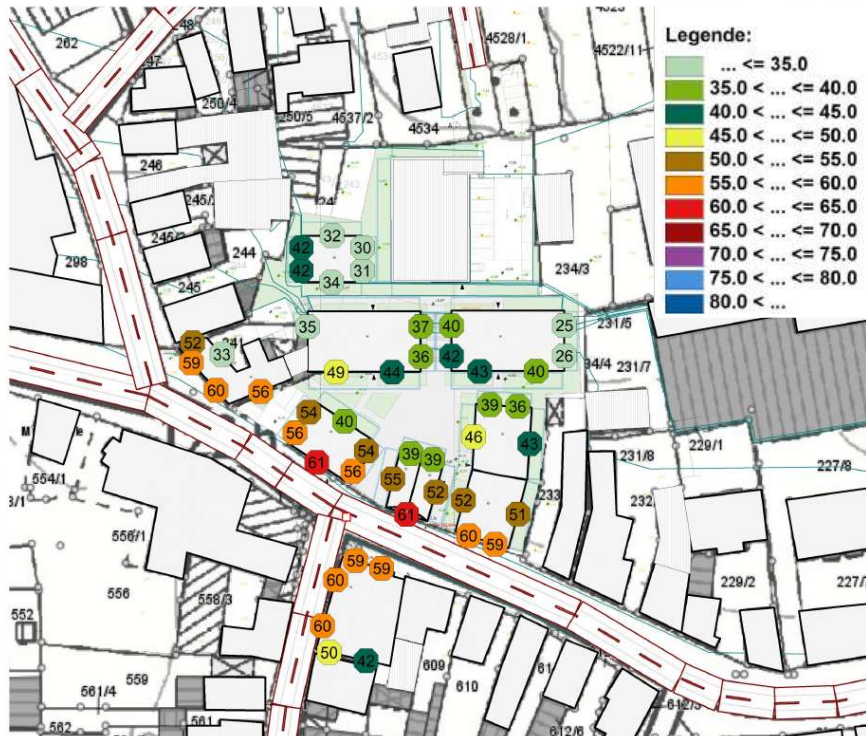


Abb. 7: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Verkehrslärm Höhe EG

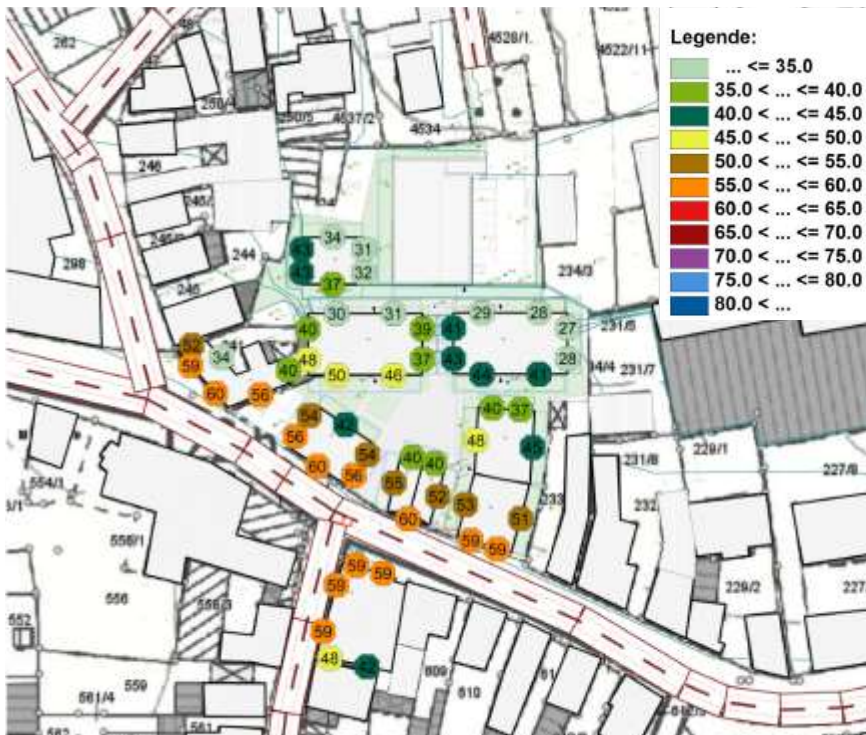


Abb. 8: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Verkehrslärm Höhe OG 1

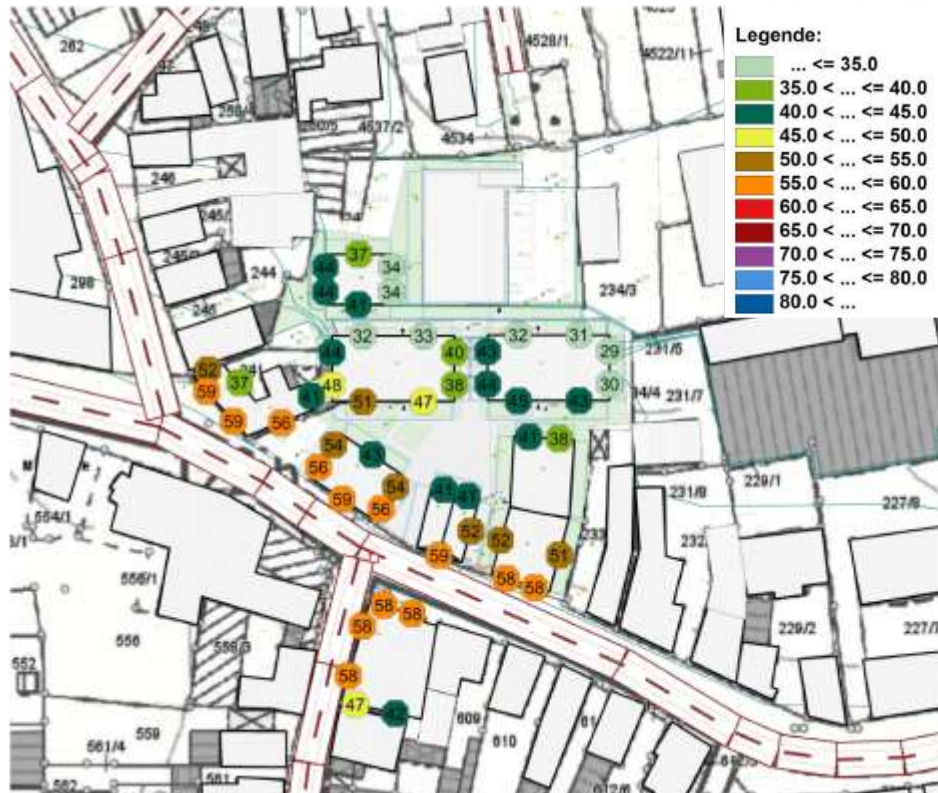


Abb. 9: Pegelbeurteilungskarte Nacht, Verkehrslärm Höhe OG 2 / DG

Außenbereiche:

An den Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von tags $L_r, A > 64$ dB(A) im Tagzeitraum (Abbildungen 1 – 3) wird der schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tagzeitraum von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen bezogen auf die Gebietseinstufung Mischgebiet überschritten. Damit sind an diesen Fassaden mit einem Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von $L_r, A > 64$ dB(A) keine Außenbereiche (Balkone, Freisitze) von Wohnungen zulässig.

Öffentliche Fenster:

In den Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von tags $L_r, A \geq 71$ dB(A) bzw. nachts $L_r, A \geq 61$ dB(A) (Abbildungen 1 – 6) sind keine öffentlichen Fenster zu schutzbedürftigen Wohnräumen zulässig.

Bezüglich des Gewerbelärms beim Winterdienst sind im Bereich der Ostfassade und der Nordfassade des Hauses direkt angrenzend an das Gelände des Bauhofs bei der Zugrundelegung des bisherigen Betriebes keine öffentlichen Fenster zu im Nachtzeitraum genutzten Räumen zulässig.

10 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzlisten (Hinweis Punkt 20) zu bepflanzen. Innerhalb der Flächen sind befestigte Fußwege und Flächen für Spielplätze zulässig.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen zulässig.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit ortstypischen Tonziegeln (zum Beispiel Doppelfalzziegel, Biberschwanz) zu erfolgen. Die Ziegelfarben müssen im Spektrum Rot bis Rotbraun bis Braunrot liegen (rotbraun als Braun mit Rotanteil und Braunrot als Rot mit Braunanteil).

Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen und Kollektoren bzw. Glasflächen zur privat genutzten oder gewerblichen Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung sind dann zulässig, wenn sie

- entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse nicht auf Dachflächen angebracht sind, welche der Oberen Hauptstraße oder Holzgasse zugewandt sind,
- in gleicher Neigung wie die Dachfläche angebracht werden,
- einen Mindestabstand von 1,00 m zu Traufe, Ortgang, First, Grat und Dachaufbauten einhalten und
- als Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckflächen ausgebildet werden.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten, z.B. Aufzugsüberfahrten) ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,50 m einzuhalten.

In den Dachflächen, die der Oberen Hauptstraße und Holzgasse zugewandt sind, sind Dachaufbauten (einschließlich Dacheinschnitten) unzulässig. Ausnahmsweise dürfen in diesen Dachflächen Dachgauben errichtet werden.

Entlang der Oberen Hauptstraße sowie der Holzgasse dürfen Dachgauben nur als Schleppegauben ausgebildet werden, in den übrigen Bereichen dürfen auch Flachdachgauben errichtet werden.

3 Fassadengestaltung

Die Fassadengliederung hat sich in allen Baugebieten nach dem Prinzip der Lochfassade auszurichten. Dabei sind im Bereich einer Fassadenansicht alle Fenster, Loggien und Balkone sowie die Dachaufbauten und Dachflächenfenster sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung in einem erkennbaren Raster und Verhältnis untereinander auszurichten. Dabei sind

Loggien / Balkone und Dachaufbauten in vertikaler Richtung immer achsial untereinander anzuordnen.

Die Wandflächen der Gebäude sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden.

Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %.
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

4 Fenster

Fenster sind mit Ausnahme der Erdgeschosse entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse nur in stehenden Formaten zulässig.

Die Erdgeschoßfenster entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse (Schaufenster o.ä.) sind so anzuordnen, dass sie sich mit ihren Außenkanten an den Außenkanten der darüberliegenden Fenster i.S. einer vertikalen Achse ausrichten.

Fenster dürfen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Fenstern muss ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden, der als Wandelement in der Fassade ausgeführt sein muss. Fenster und Türen zu Loggien / Balkonen / Terrassen sind bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Dies gilt auch für die Eingangstüren in Gebäuden. Von dieser Regelung werden die Erdgeschosszonen entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse ausgenommen.

Insgesamt darf die Summe aller Fensterflächen maximal 50% der Fassadenansicht beanspruchen, im Bereich der Oberen Hauptstraße und Holzgasse darf die Summe aller Fensterflächen maximal 35 % der Fassadenansicht betragen (Prinzip der Lochfassade).

Die Fensterformate müssen in allen Baugebieten auf einer Fassadenseite eines Gebäudes eine einheitliche Formensprache aufweisen.

5 Balkone / Loggien Terrassen

Für Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen sind transparente und farblose Kunststoffe oder Glas zu verwenden. Zulässig sind auch Stabkonstruktionen in Stahlausführung.

Balkone dürfen nur als Kragarmbalkone ohne Aufständering ausgeführt werden.

Balkone, Loggien und Terrassen an Fassaden, die direkt an die Obere Hauptstraße und die Holzgasse angrenzen sind im Plangebiet nicht zulässig. Im Teilbereich B sind entlang der östlichen Dachfläche Dacheinschnitte zulässig.

Die Loggienformate müssen in allen Baugebieten auf einer Fassadenseite eines Gebäudes eine einheitliche Formensprache aufweisen.

6 Werbeanlagen

Ausschließlich zulässig sind Werbeanlagen in Gestalt waagerechter Einzelbuchstaben, die auf die Fassade aufgemalt, unmittelbar am Gebäude befestigt oder mittelbar auf ein oder zwei identischen, flach am Gebäude liegende Trägerschienen, befestigt sind. Die Außenmaße dürfen in der Länge einen maximalen Anteil von 25% der zugehörigen Gesamtfassadenlänge betragen, im Einzelnen darf eine Breite von max. 3,00 m und eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschritten werden.

Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen in Form senkrechter Ausleger an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Fensterflächenbeklebungen und -beschriftungen sind einschließlich farbiger Hinterlegung als ein zusammenhängender Flächenanteil von bis zu 20% bezogen auf die Fläche des jeweiligen Fensters zulässig. Fensterflächenbeklebungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, dort höchstens bis zu 5,00m über der Geländeoberfläche zulässig.

7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m gemessen ab der höhergelegenen Geländeoberkante entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Sie können als Mauern, Zäune, Gabionen oder Hecken ausgeführt werden.

9 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen auf den Balkonen sind unzulässig.

10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Gemeinde Herxheim vom 16.09.2019. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets herzustellen.

Teil D - Hinweise

1 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität

Die klassifizierten Straßen dürfen im Zuge der Baumaßnahmen nicht beschädigt werden. Sollten dennoch Schäden entstehen, sind die Kosten für deren Beseitigung vom Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen. Vor Beginn der Arbeiten ist daher eine Beweissicherung durchzuführen.

Den klassifizierten Straßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Ihre ordnungsgemäße Entwässerung ist weiterhin zu gewährleisten.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung mit dem Landesbetrieb Mobilität. Hierzu sind rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

2 Hinweise zum Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe „Herxheimweyher“. Inhaberin ist die Firma Palatina GeoCon FmbH & Co., Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

3 Hinweise zum 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Hinweise zu Archäologischen Funden

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

Die Punkte 1-3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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.

4. Bedingungen

4.1 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 der Direktion Landesarchäologie 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.

5. Auflagen

5.1 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.

5.2 Punkte 4.1 und 5.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

5.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, 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.

5 Hinweise zum Denkmalschutz und Erhaltungssatzung „Ortskern“

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erhaltungssatzung „Ortskern“ der Ortsgemeinde Herxheim. Es wird darauf hingewiesen, dass diese weitere Detailaussagen macht und zu beachten ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude Obere Hauptstraße 34 denkmalgeschützt ist und im Rahmen der Baugenehmigung die zuständige Denkmalschutzbehörde einzubeziehen ist.

6 Hinweise zum Schutz von Leitungen, Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

7 Hinweise zu Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. 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) hingewiesen.

8 Hinweise zum Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

9 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird prinzipiell empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Gartenbewässerung zuzuführen.

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Wasserversorger vorab zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen wird.

10 Hinweise von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd zum Umgang mit Niederschlagswasser

Im südlichen Bereich wird das Niederschlagswasser eines Teilbereichs bereits über ein gesondertes Kanalsystem (Trennsystem) entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nicht mit Schmutzwasser vermischt werden. Das Niederschlagswasser (soweit eine Verwertung, Verdunstung, Versickerung ausscheidet) aus dem Einzugsbereich bzw. angrenzenden Bereich (Blick über die Systemgrenzen hinaus) soll über ein gesondertes Entwässerungssystem (ggf. übergangsweise noch mit Anschluss an das Mischwassersystem) fortgeleitet werden. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist in Form eines Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

11 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten sowie Erschließungs- und Baumaßnahmen

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihre Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, damit eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der einzelnen Leitungszonen bzw. der (Haus-)Anschlüsse vorgenommen werden kann. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.

12 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

Telekom

Die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet werden durch die Telekom geprüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.

Die deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressorts Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern – Pirmasenser Straße 65 in Verbindung setzen.

Vodafone

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn der Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet.

13 Hinweise zum Straßenverkehr

Die Straßenverkehrsbehörde weist auf die Möglichkeit hin, bei der Zunahme des Verkehrs in der Querhohlstraße zu prüfen, ob die Atalastraße in West-Ost Richtung als Einbahnstraße für den Verkehr freigegeben werden kann.

14 Hinweise zur Baugenehmigung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen ein schallschutztechnisches Gutachten eingeholt werden muss.

15 Hinweise zur Notwendigkeit eines Kinderspielplatzes

Gemäß § 11 LBauO wird auf die Notwendigkeit der Errichtung eines Kinderspielplatzes hingewiesen.

16 Hinweise zur Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen.

Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern. In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner),
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen).

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html>, Stand 2019) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der nachfolgend abgebildeten Radon-Prognosekarte ist in Herxheim allgemein mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40 bis 100 kBq/m³) (braune Bereiche) bzw. einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) (blaue Bereiche), welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden ist, zu rechnen.



Abb.: Radonpotenzial in Herxheim Quelle: (<https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html>)

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperaturverantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, 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.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten.html>; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen

werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (E-Mail: ra-don@lumw.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

17 Hinweise der Thüga

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Sollte die Erschließung in Privatgrundstücken liegen, so ist unbedingt eine Sicherung der Gasleitung mittels beschränkt persönlicher Grunddienstbarkeit nachzuholen. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit der Thüga abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie 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 mit der Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

18 Hinweise zu verwendeten DIN-Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (DIN 4109 etc.) genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Rathaus, (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) während der Dienststunden eingesehen bzw. kostenpflichtig z.B. bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

19 Hinweise zur Fassadengestaltung

Zur Festsetzung der zulässigen Fassadenfarben wird das standardisierte Farbsystem „Natural Color System“ der Scandinavian Färginstitutet AB benutzt. Entsprechende Farbpaletten und Informationen sind von der Webseite zu beziehen (<https://ncscolour.com/>). Alternativ sind die Informationen auch in Schriftform verfügbar (ISBN-13: 9786131079092).

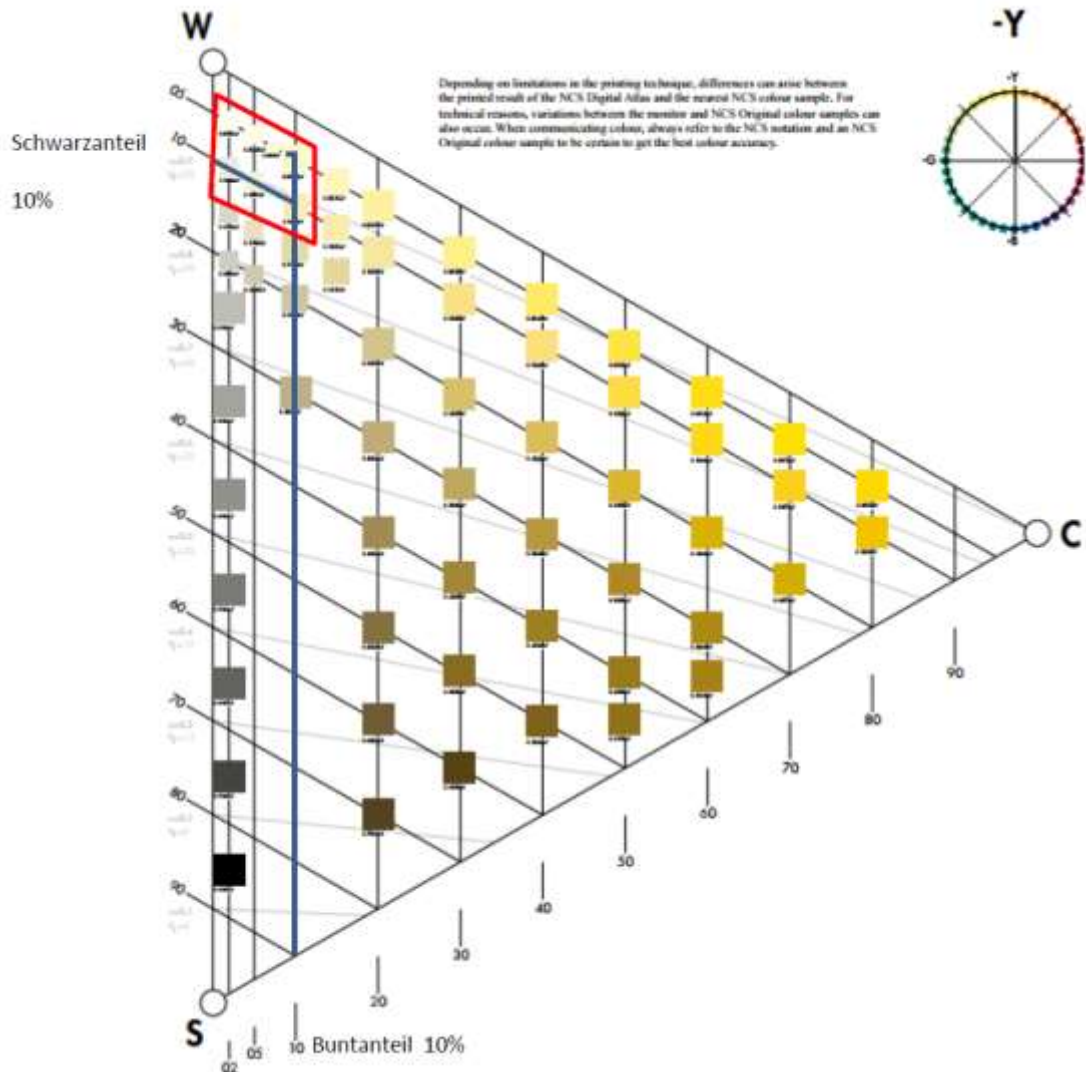


Abb.: Anwendungsbeispiel Natural Color System am Beispiel des Farbbereichs Gelb

20 Pflanzlisten

Pflanzliste A: Baumarten 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste B: Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus spec.	Apfel
Pyrus spec.	Birne
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme

Pflanzliste C: Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Berberis	Berberitze
Sambucus nigra	Holunder
Juniperus communis	Wacholder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Pflanzliste D: Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera periclymenum	Weißgeißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	
„Engelmännii“	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	
„Veitchii“	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Aristolochia macrophylla	Großblättrige Pfeifenwinde

21 Hinweise des Ver- und Entsorgers

Seitens der Verbandsgemeindewerke Herxheim werden im Teilbereich A nur die Anschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung an der Grundstücksgrenze zur Oberen Hauptstraße zur Verfügung gestellt.

Die gebietsinterne Erschließung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) des Plangebiets hat durch den Bauherrn / Bauträger zu erfolgen. Diesbezügliche Planungen (wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung einschließlich Entwässerungseinrichtungen der internen Erschließungsanlage) sind frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken Herxheim abzustimmen.

Trinkwasser

Alle Gebäude müssen über die Obere Hauptstraße erschlossen werden. Es wird pro Gebäude ein Grundstückshausanschluss zur Verfügung gestellt. Sollte die Leitungslänge bis zum Hausanschlussraum des Gebäudes >15 m betragen, wird ein Wasserzählerschacht pro Anschlussleitung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich in der Oberen Hauptstraße zur Verfügung gestellt. Der Wasserdruck reicht in Spitzenverbrauchsstunden nicht für mehrgeschossige Gebäude gemäß DVGW W403 aus. Der Vorhabenträger hat in Gebäuden die mehr als 1 Vollgeschoss haben eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Für Feuerlöschzwecke bis 48 cbm/Stunde sind die umliegenden Hydranten geeignet. Soweit eine höhere Löschmenge benötigt wird, ist diese im Rahmen des Objektschutzes durch den Vorhabenträger sicherzustellen.

Sofern private Grundstückshausanschlussleitungen oder öffentliche Leitungen über private Grundstücke zu Hinterliegergrundstücken geführt werden müssen, sind Leitungsrechte sowie Grunddienstbarkeiten vorzusehen.

Grundstücksentwässerung

Nur die Entwässerung der ca. ersten 50 m der privaten Verkehrsfläche im Plangebiet kann im Norden über die Querhohlstraße dem Kanalnetz zugeführt werden.

Ob die Erschließung des Plangebietes über die bestehende Kanalisation erfolgen kann, konnte nicht geprüft werden. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keine Angaben über Größe des Plangebietes und abflusswirksame Flächen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass – sollte der Bestandskanal in der Oberen Hauptstraße die Abwassermenge aus dem Plangebiet nicht unmittelbar aufnehmen können- nur eine gedrosselte Einleitung zugelassen werden kann und im Baugebiet Rückhaltevolumen durch den Vorhabenträger errichtet werden muss.

22 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/kar-ten-und-produkte/online-katen/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige Untere Wasserbehörde eingeholt werden.

23 Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssysteme Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Planbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

24 Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan wurde zwischen der Gemeinde und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem sind u. a. Vereinbarungen zur Barrierefreiheit des Plangebietes, der Verkehrssicherungspflicht für die fußläufige Verbindung von der Querhohlstraße zur Oberen Hauptstraße und zur Nutzung des denkmalgeschützten Anwesens "Obere Hauptstraße 34" getroffen, die über die gesetzlich zulässigen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes hinausgehen.

25 Begrünung unbebauter Flächen

Bei der Begrünung unbebauter Flächen sollten die Grundsätze der Biodiversität beachtet werden.

26 Hinweise der Pfalzerwerke Netz AG

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei der Pfalzerwerke Netz AG einholen, die auf der Webseite der Pfalzerwerke Netz AG (<https://www.pfalzerwerke-netz.de/service/kundenservice/onlineplanauskunft>) zur Verfügung steht.