



Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle" 1. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung vom 23.03.2020



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle" 1. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung vom 23.03.2020

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 ▪ info@proell-miltner.de

7HEX17053

Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ 1. Änderung und Erweiterung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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.
- Parkhäuser für Mitarbeiter/Besucher.

Unzulässig sind:

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Wandhöhe, Firsthöhe

Es werden folgende maximale Wandhöhen festgesetzt:

GE 1 und GE 2 max. 13.50 m

GE 3 max. 12.00 m

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 Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

GE 1 und GE 2 max. 15.00 m

GE 3 max. 13.50 m

1.2.2 Staffelgeschosse

GE 1, GE 2 und GE 3

Staffelgeschosse sind allseitig mind. 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Die Staffelgeschosse dürfen die max. Wandhöhe überschreiten. Die max. Firsthöhe ist einzuhalten.

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 Von Bebauung freizuhaltenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzungen, Werbeanlagen, Zäune und sonstige sichtbehindernden Anlagen über 0,80 m Höhe (gemessen von OK. Straße) nicht zulässig.

1.4.2 Bauverbotszone

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

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

1.5 Grundstückszufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück sind 2 Zufahrten zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf max. 8,00 m betragen.

1.6 Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

1.7.1 Öffentliche Grünfläche im Südosten

In der Südostecke der Grünfläche sind drei Eichen (Hochstamm, STU 16-18) als Gruppe zu pflanzen. Zur Abschirmung des Waldes vor Lichteinwirkung sind zusätzlich heimische Gehölze in Gruppen anzupflanzen (Artenschutz).

Die restliche Fläche ist mit standortgerechtem Regio-Saatgut anzusäen. Im nördlichen Bereich sind Versickerungsmulden anzulegen (Größe und Anzahl nach Entwässerungsgesuch). Die Mulden sind natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Nordböschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen; ohne Ansaat.

Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, räumlich versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

1.7.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

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

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 (Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter, kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit der Kreisverwaltung SÜW ist nicht zulässig.

1.7.3 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. Rasengittersteine) herzustellen.

1.7.4 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflasterrasen)

– soweit keine anderweitigen Vorschriften entgegenstehen. Diese Festsetzung gilt nur für die Gebiete GE 2 und GE 3.

1.7.5 Beleuchtung

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

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Starkstromfreileitung

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-KV-Starkstromfreileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig, Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

1.8.2 Starkstromkabelleitung, Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden unterirdischen 20-K V-Starkstromkabelleitungen und Leitungen der Ver- und Entsorgung werden zugunsten der Betreiber Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellten Leitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen sind die Herstellung baulicher Anlagen, die Nutzung als Lagerfläche und die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig.

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

1.9.1 Lärmpegelbereiche

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches gemäß Planeinschrieb die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrs- und Gewerbelärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 herzustellen. Die Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7, DIN 4109-1, Januar 2018.

Die unter Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden				
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ L_a in dB	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ in dB		
		$K_{Raumart} = 25$ dB	$K_{Raumart} = 30$ dB	$K_{Raumart} = 35$ dB
I	Bis 55	35	30	30
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35

Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (DIN 4109-1, Tabelle 7)

- 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.
- Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.10 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 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.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig. Flächen, die einen höheren Steinanteil aufweisen, sind wie Versiegelung zu werten.

1.10.2 Ortsrandhecken

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzungsbindung festgesetzten Flächen sind Gehölzpflanzungen in Reihen anzulegen. Je nach Breite des Streifens sind 3 bis 5 Reihen anzulegen. Abstand zwischen den Reihen 1,5 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe ebenfalls 1,5 m. Die Ortsrandhecken sind aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm. Im Abstand von 20 m sind innerhalb der Hecke heimische Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm oder Heister) zu pflanzen. Hinweis: Auf die Einhaltung der Grenzabstände, insbesondere gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, wird besonders hingewiesen.

1.10.3 Baumpflanzungen am Straßenrand

Entlang der Straße sind im Abstand von 20 m insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18 cm. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Grundstückerschließung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume ist für das Plangebiet beizubehalten.

Die Baumgruben sind gemäß FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzulegen, d.h. Mindestgröße von 12 cbm. Offene Baumscheiben sollen nicht kleiner als 6 m² angelegt werden.

1.10.4 Private Grundstücke

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 1 000 m² Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

1.10.5 Private Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind so anzulegen, dass mindestens je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum unabhängig von der Festsetzung nach 1.10.4 zusätzlich gepflanzt wird. Die Stellplätze sind zu begrünen (Rasenpflaster, Schotterrasen u. ä.).

1.10.6 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 Baum- und Heckenpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sollen schonend gepflegt werden. Die Hecken dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 der Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

1.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Da der Ausgleich der Beeinträchtigungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes möglich ist, wird der noch erforderliche Kompensationsbedarf außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Als Kompensationsmaßnahme werden folgende Flächen und Maßnahmen festgelegt.

1.11.1 Maßnahme 1 – Streuobstwiesen (Ausgleichsflächen aus BPlan 2011)

Auf der Gemarkung Rohrbach werden auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5907, 5908 und 5909 im Gewinn „Börn!“ , sowie auf der Gemarkung Herxheim auf den Grundstücken mit den Flst.-Nr. 10222 und 10223 im Gewinn „Auf dem Schafleck“ Streuobstwiesen angelegt. Hierzu werden 10.987 m² Ackerland in eine extensive Wiese mit Obstbäumen umgewandelt. Die Pflege der Streuobstwiesen ist 25 Jahre zu gewährleisten.

1.11.2 Maßnahme 2 – Streuobstwiesen (Ausgleichsfläche für Erweiterung 2019)

Auf der Gemarkung Herxheim wird auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 7005 eine Streuobstwiese mit mindestens 17 Obstbaumhochstämmen angelegt. Auf der Gemarkung Billigheim wird auf den Grundstücken 3478, 3479 eine Streuobstwiese mit mindestens 39 Bäumen angelegt. Die Gesamtfläche beträgt 14.612 m². Die Streuobstwiesen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen ist nach zu pflanzen. Es ist Regio-Saatgut zu verwenden. Die Bäume haben eine Stammhöhe von mind. 1,80 m, einen Stammumfang von 10-12 cm, einen Leittrieb und mind. 3 Seitentrieben aufzuweisen. Es sind vornehmlich regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Pflanzenauswahl vgl. Empfehlungsliste.

Hinweis: Die Wiese ist maximal 2 Mal im Jahr zu mähen; das Mähgut ist zur Standortabmagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.11.3 Maßnahme 3 – Graben an der Südgrenze des Gebietes (Festsetzung aus 2011)

Der vorhandene Graben ist zu erhalten. Die vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten und schonend, räumlich versetzt, zurückzuschneiden (**Artenschutz**).

1.11.4 Maßnahme 4 – Streuobstwiese (Ausgleichsfläche für Erweiterung 2019)

Auf der Gemarkung Rohrbach wurde auf dem Grundstück 6264/2 auf der Gesamtfläche von 2.679 m² eine Streuobstwiese angelegt. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Baugebiet werden anteilig 1.000 m² in Anspruch genommen. Die Pflege der Streuobstwiese ist 25 Jahre (ab Satzungsbeschluss) zu gewährleisten.

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

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf folgenden Grundstücken:

Bebauungsplan 2011:

Fläche 1: Flst. 5907, 5908, 5909, Gemarkung Rohrbach, 7.586 m²; Ackerfläche zu Streuobstwiese

Fläche 2: Flst. 10222, 10223, Gemarkung Herxheim, 3.401 m²; Ackerfläche zu Streuobstwiese

Bebauungsplan-Änderung 2019:

Fläche 3: Flst. 7005, Gemarkung Herxheim, 4.882 m²; Ackerfläche zu Streuobstwiese

Fläche 4: Flst. 3478, 3479, Gemarkung Billigheim, 9.790 m²; Ackerfläche zu Streuobstwiese

Fläche 5: Flst. 6264/2, Gemarkung Rohrbach, 1.000 m², Streuobstwiese

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

100% der Ausgleichsflächen entfallen auf die privaten Baugrundstücke.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

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 gebrochenen Tönen auszuführen.

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

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

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

Leuchtreklame ist unzulässig.

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

Höhe der Einfriedungen max. 2,0 m. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

Anhang

Pflanzlisten, Pflanzqualitäten, Ausführung

Pflanzenlisten:

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung!

Ergänzend zu den nachfolgend genannten Bäumen, sind auch andere standortgerechte Bäume und deren Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

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

Obstbäume: Hochstamm mind. StU 10-12

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

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn Acer plantanoides

Esskastanie Castanes sativa

Juglans regia Walnuss

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Weiß-/Rotdorn Crataegus

Zierapfel Malus

Zierkirsche Prunus

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Ortsrand-Hecke:

Feldahorn Acer campestre

Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
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.

Streuobstwiese:

Obstbäume mit einer Stammhöhe mind. 1,80 m, Stü 10-12, mit einem Leittrieb und mind. 3 Seitentrieben. Es sind vornehmlich regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Vgl. „Empfehlungen für den Streuobstanbau, Landes- und Regionalliste" (www.streuobstsortengarten-rlp.de/pages/download/Hochobst.pdf) DLR-Rheinpfalz: Aktion „Mehr Grün durch Flurbereinigung".

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, wie abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder –Erosionen (schädliche Bodenveränderungen) im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Das gleiche gilt für Verunreinigungen von Oberflächengewässer oder des Grundwassers.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um erhebliche archäologische Funde und Befunde der Vorgeschichte, der Römerzeit und der römischen Spätantike (Fdst. Rohrbach 20), welche durch Begehungen und Sondagen der Direktion Landesarchäologie Speyer sowie durch zwei geomagnetische Prospektionen verifiziert sind. Darüber hinaus befindet sich im Geltungsbereich der o.g. Planung das Grabungsschutzgebiet „Große Ahlmühle / Firmengelände Eichenlaub Logistics“.

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, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. überwacht werden können.
2. 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 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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. Es wird extra drauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Weiterhin 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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch für die weiteren zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehörenden Flächen (die Fläche im Besitz der Firma Eichenlaub Logistik GmbH sowie die Flächen östlich der Straße „Große Ahlmühle“) aufgrund von Sondagen bzw. geomagnetischen Messungen von einer erheblichen Betroffenheit durch archäologische Befunde auszugehen ist und damit auch hier flächige archäologische Ausgrabungen vor Beginn jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen erforderlich sind.

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 Versickerung

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

3.6 Bahnbetrieb

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

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.

Funkbeeinflussung:

Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG in 60326 Frankfurt am Main

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Einfriedung

Die Bauherren sind angehalten, die an Bahnanlagen angrenzende Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bepflanzung

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Abstand von Bepflanzungen muss so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.

Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird deshalb gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

3.7 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens 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 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, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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 pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.8 Niederschläge aus Flächen mit besonderer Bodennutzung

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

3.9 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. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

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

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.10 Wasserrechtliche Genehmigung

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä., gem. § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dagegen wäre die breitflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone erlaubnisfrei. Bei Sickermulden wird das Niederschlagswasser gezielt ins Grundwasser eingeleitet (s. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Dies muss wasserrechtlich genehmigt werden (§ 19 LWG). Anlagen zur gezielten Versickerung/Einleitung ins Grundwasser sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Grundwasserstände, südlich verlaufender Entwässerungsgraben, Wasserrecht S070959 —

Bescheid vom 18.10.2012 (344/30.68-7/11) und den spezifischen Randbedingungen unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der SGD Süd, Neustadt, abzustimmen. Auf die Außengebietswasserzuleitung wird hingewiesen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag — 3, Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

3.11 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 sind die Abstände der RPS 2009 / ESAB 06 einzuhalten, um Schäden durch das Wurzelwerk vorzubeugen.

Im Bereich der Kabelleitungen

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

3.12 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 Bau-

genehmigungsverfahrens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt, als Fachbehörde für den Immissionsschutz, zur Prüfung und Beurteilung vorzulegen.

3.13 Landesstraße 493

Bauverbotszone entlang der L 493

Die Bauverbotszone entlang der L 493 gilt auch für Werbeanlagen. Weiterhin bedürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m zur L 493 zu ihrer Errichtung der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Unter die in § 22 Landesstraßengesetz genannten Hochbauten fallen je nach Ausführung auch Einfriedungen (z.B. Mauern).

Das Lichtraumprofil der L 493 ist grundsätzlich freizuhalten.

Zufahrten

Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sind so weit entfernt von der Einmündung in die Landesstraße anzulegen, dass es zu keinen negativen Auswirkungen (z.B. Rückstau) auf die L 493 kommt.

Oberflächenwasser

Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.

Beeinträchtigung/Gefährdung

Eine Beeinträchtigung/Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung, Rauch, Staub) ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Verschmutzung

Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs.1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

3.14 Löschwasserversorgung

Im Bebauungsplangebiet kann (nur) eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan, insbesondere zur Höhe der Gebäude, würde die bereitstehende Löschwassermenge von 96 m³/h, nur für die Gefahr der kleinen Brandausbreitung nach DIN 14011 Teil 2 ausreichen. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf muss im Rahmen der Objektplanung (Genehmigungsplanung) durch die Grundstückseigentümer nachgewiesen und zur Verfügung gestellt werden.

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.

Für die Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Da entsprechend dem Bebauungsplan die Möglichkeit besteht, Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss zu errichten, ist für das Bebauungsgebiet für den Grundschutz eine Wassermenge von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden Wasserlieferung nachzuweisen. Der Netzdruck der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) unter 1,5 bar abfallen.

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

Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (qm/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung
nach den technischen Regeln des DVGW; Arbeitsblatt W 405

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) ⁴⁾ Wochenend-hausgebiet (SW) ⁴⁾	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ¹⁾		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Gewerbe-gebiete (GE)				
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 ⁴⁾:						
	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	
klein	24 ⁴⁾	48	96	96	96	
mittel	48	96	96	192	192	
groß	96	96	192	192	192	
Überwiegende Bauart						
feuerbeständige ⁵⁾ oder feuerhemmende ⁵⁾ Umfassungen, harte Bedachungen ⁵⁾						
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) $\text{Geschoßflächenzahl} = \frac{\text{Verhältnis der Geschoßfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$
- 3) $\text{Baumassenzahl} = \frac{\text{Verhältnis gesamter umbauter Raum}}{\text{Grundstücksfläche}}$
- 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. Hier-nach entspricht in etwa „feuerhemmend“ der Feuerwiderstandsklasse F 30 bis F 60 und „feuerbeständig“ der Feuer-widerstandsklasse F 90 und darüber.
- 6) Begriff nach DIN 14 011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruch-stelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit“. Die Gefahr der Brandausbreitung wird um so größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereichs erweist.

3.15 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.

3.16 Boden und Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 1054, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4020 und DIN 4124 wird hierbei verwiesen. 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.

3.17 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.

3.18 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 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 Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber, in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

1. Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
2. Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
3. Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
4. Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie- der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren, jährlichen. Radonverfügbarkeit;
5. Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
6. Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum, Thema Radonschutz- von Neu-

bauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfusip.de).

3.19 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise informatorisch ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen 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.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da durch die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen keine Beeinflussungen der Richtfunkstrecke zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen (z.B. Werbeanlagen), auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

3.20 Bergbau/Altbergbau

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle, 1. Änderung und Erweiterung" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Bewilligung für Erdwärme "Insheim". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Pfalzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29 in 67061 Ludwigshafen.

3.21 Starkregen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen. In diesem Zusammenhang wird auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ hingewiesen.

Hier ist bspw. an wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet oder überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.

3.22 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.

3.23 Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerke werden im Rathaus der Verbandsgemeinde Herxheim, Obere Hauptstraße 2, während der ortsüblichen Dienstzeiten, zur Einsicht bereitgehalten.

3.24 Kabelschutzanweisung Vodafone

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Sie dürfen nicht überbaut oder vorhandene Überdeckungen verringert werden.

Die Kabelschutzanweisungen und Zeichenerklärungen sind zu beachten. Diese können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden.

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>

3.25 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen, Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15% (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas) auszustatten. Zusätzlich sollten ca. 30% der Fensterflächen eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist, erhalten. Alternativ könnte eine Rasterfolie Verwendung finden. Weitere Informationen und Empfehlungen in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012.