PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Sondergebiet für Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Geltungsbereich werden die mit „SO - Einzelhandel" gekennzeichneten Flächen als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
• Ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Herxheimer Liste" (siehe Anhang 2) und angeschlossenem Lebensmittelhandwerk (Backshop). Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.200 m².

Folgende innenstadt- und nahversorgungsrelevante Warensortimente sind in ihrer Summe nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 5 % zulässig:

- Pharmazeutische Artikel (inkl. Nahrungsergänzungen) und Medizinprodukte.
- Blumen & Dekoration.
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Künstler- und Bastelbedarf.

• Ein großflächiger Baumarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche des innenstadtrelevanten Randsortiments wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 100 m²) festgesetzt.
Die Einhaltung der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm bei Betrieb der Einkaufsmärkte ist nachzuweisen.
°

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Im Geltungsbereich werden die mit „GEe" gekennzeichneten Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 4 Satz 1 (gebietsübergreifende Festsetzung) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die zulässigen Nutzungen insofern eingeschränkt, als die Gewerbebetriebe das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören dürfen.

Zulässig sind:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
• Anlagen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
• Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
• Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Herxheimer Liste" (siehe Anhang 2) nur in Verbindung mit übergeordneten Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² (Werksverkäufe).
Nicht zulässig sind:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen
• Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Herxheimer Liste" (siehe Anhang 2) mit Ausnahme der o.g. Werksverkäufe
• Vergnügungsstätten

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Geltungsbereich werden die mit „WA" gekennzeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
• Wohngebäude
• Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise zulässig sind:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässige sind:
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte begrenzt.

Sondergebiet (SO) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika). Die festgesetzte Höhe kann für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.
Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die angrenzende Verkehrsfläche von der aus die Erschließung erfolgt.
Ausnahme: Im SO-Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Eingangsgebäude zum Einkaufs- Baumarkt auf max. 10.50 m festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert.
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die angrenzende Verkehrsfläche bestimmt.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachgauben muss die jeweilige Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 1,0 m unterschreiten.

1.3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen gemäß Planeinschrieb. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. notwendige Treppen usw.) ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 3,20 m zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
1.5.1 Sondergebiet (SO) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise (a) im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Baugrenzen und Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind dabei zu beachten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Grundstücken zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grün- und Pflanzflächen. Sofern keine Grundwassergefährdung vorliegt, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

1.7 Zu- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.7.1 Zufahrt
Im Bebauungsplan ist eine Zufahrt für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

1.7.2 Zu- und Ausfahrtsverbote
Entlang der westlichen Begrenzung des St. Christophorus Stichweges ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes „D" sind über die im Plan eingetragene Privatstraße anzufahren.

1.8 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen. Da die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen kann, ergibt sich die tatsächliche Lage allein aus der Örtlichkeit.
Das Plangebiet wird gequert durch die Verrohrung des Saugrabens. Eine Überbauung dieser Verrohrung ist grundsätzlich zulässig. Für eine Veränderung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Flächenbezogene Lärmkontingente
Zur Vermeidung von Überschreitungen der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm sind für die Bauflächen flächenbezogene Lärmkontingente festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmkontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (LEK tag, 6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (LEK nacht, 22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente ist im Zuge des jeweiligen baurechtlichen Verfahrens nachzuweisen.
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im GEe-Gebiet
Wohn- und Bürogebäude sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB (A)	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenhaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
		Erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Baufeldräumung
Um eine erhebliche Störung der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aus zuschließen, sind ggf. erforderliche Baumfällungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

Beleuchtung
Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.
Schutzmaßnahmen für Boden und Oberboden
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Wiesen, Böschungen, Graben) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. ggf. durch Absperrungen zu sichern.

Versiegelungen
Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (wie Schottertragdeckschichten, weitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster", Pflaster ohne Fugenverguss u. ä.) zu verwenden.

1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende unterirdisch verlaufende Abwasser-, Wasser- und Stromleitung wird zugunsten der Gemeinde- bzw. Verbandsgemeindewerke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich eine Privatstraße für welche ebenfalls eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde bzw. Verbandsgemeindewerke eingetragen ist.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Pflanzgebot 1: Heckenanpflanzung (M 3)
Auf den im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen (M 3) ist aus heimischen Gehölzen eine Hecke herzustellen. Bei Pflanzgebotsstreifen bis zu 3 m ist eine 1- reihige Hecke, bei Pflanzgebotsstreifen bis zu 5 m eine 2-reihige Hecke, ansonsten ist eine flächige Bepflanzung anzulegen.
Im Baugebiet „A" ist zwischen den geplanten Baumstandorten entlang der westlichen Gebietsgrenze eine 1-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen herzustellen.
Im Baugebiet „D" ist entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebietsgrenze innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes ebenfalls eine 1-reihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen.
Die Pflanzabstände betragen 1,50 m, in der nächsten Reihe um die Hälfte versetzt. Die Sträucher sind einzeln oder in Gruppen von 3 bis 5 Stück zu pflanzen. Die Mindestgröße 60-100 cm. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in entsprechender Art und Menge nach zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzgebot 2: Einzelpflanzgebote Grundstücke
Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes ist je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Anstelle des Laubbaums ist auch die Pflanzung eines Obstbaumes zuläs-sig.
Entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze im Baugebiet „A" sind insgesamt 8 heimische Laubbäume zu pflanzen.
Die Pflanzstandorte richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten (Berücksichtigung vorhandener Leitungen).
Mindestgröße H = 2xv. Stu. 14-16 cm. Es sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Pflanzgrube und Substrate) einzuhalten, d.h. mind. 12 m³ Wurzelraum/Baum. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzgebot 3: Einzelpflanzgebote Stellplätze
Innerhalb des Baugebietes „B" (GEe) sind im Bereich der Stellplätze 10 Bäume zu pflanzen.
Innerhalb des Baugebietes „C" (SO) sind im Bereich der Stellplätze 15 Bäume zu pflanzen.
Mindestgröße H = 2xv. Stu. 14-16 cm. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Es sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Pflanzgrube und Substrate) einzuhalten, d.h. mind. 12 m³ Wurzelraum/Baum. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzel-bereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Die DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-PL-4 ist einzuhalten und bei Bedarf die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu treffen. Abgänge sind in entsprechender Art und Menge nach zu pflanzen.
Pflanzbindung 1: Erhalt von Gehölzstreifen und Bäumen (M 2)
Im Baugebiet „A" sind die vorhandenen Gehölzstreifen zu erhalten. Im Baugebiet „B" sind die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume zu erhalten. Ebenfalls sind die nördlich des Tennisplatzes vorhandenen Einzelbäume zu erhalten. Sie sind auf Dauer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen – insbesondere während des Baubetriebs- zu schützen. Die DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-PL-4 ist einzuhalten und bei Bedarf die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu treffen. Abgänge sind in entsprechender Art und Menge nach zu pflanzen.

1.14 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Da die Ausgleichsverpflichtung nicht vollständig innerhalb des Baugebietes möglich ist, wird der noch erforderliche Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes über das Öko-Konto der Gemeinde ausgeglichen. Hierfür sollen 5.330 m² reine Wiesenflächen vom Öko-Konto abgebucht werden. Dies sind im Einzelnen:
Fl.-Nr. 8525 mit 1.179 m²
Fl.-Nr. 8526 mit 1.554 m²
Fl.-Nr. 8547 mit 2.462 m²
sowie eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 8380 mit 135 m²
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.
Die privaten Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Die Gestaltung von Gebäuden soll unauffällig sein und die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer. Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.
Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder grauen Materialien zu erfolgen. Unbeschichtete Metallbleche aus Kupfer, Zink oder Blei sind als Dachdeckung unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.3.1 WA-Gebiet
Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben.
Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.4.1 SO - und GEe - Gebiet
Als Grenzeinfriedung sind nur Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung auf mindestens 1/3 der Fläche und Hecken bis 2,00 m Höhe, gemessen ab der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße, zulässig. Immergrüne Nadelgehölze sind als Einfriedung unzulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
2.5.1 WA-Gebiet
Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

2.6 Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen oder einzugrünen.

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Bepflanzung gemäß Pflanzliste. Gehölzpflanzungen sollten zu 50% aus heimischen standortgerechten Gehölzen bestehen. Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Bauherrn qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

Anhang 1

Pflanzlisten, Pflanzqualitäten und Ausführung

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

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

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

Bäume I. Ordnung: (in Grünstreifen)	Spitzahorn	Acer plantanoides
	Esskastanie	Castanea sativa
	Juglans regia	Walnuss
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
Bäume II. Ordnung: (Stellplätze/Hausgärten)	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weiß-/Rotdorn	Crataegus
	Magnolie	Magnolia kobus
	Zierapfel	Malus
	Zierkirsche	Prunus
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Ziersträucher:	Felsenbirne	Amelanchier
	Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
	Deutzie	Deutzia
	Hibiscus	Hibiscus
	Hortensie	Hydrangaea
	Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
	Falscher Jasmin	Philadelphus
	Strauchrose	Rosa div. spec.
	Spiere Spiraea	
	Flieder Syringa	
Schnitt-Heckenpflanzen:	Berberitze*	Berberis
	Buchsbaum**	Buxus arborescens
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Liguster**	Ligustrum
	Spiere	Spiraea
	Eibe**	Taxus baccata
Heimische Arten-Hecke:	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Haselnuss	Corylus avellana
	Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra
	Schneeball*	Viburnum lantana
	Faulbaum	Frangula alnus
	Bruchweide	Salix fragilis
	Korbweide	Salix viminalis
	Wasserschneeball *	Viburnum opulus
Klettergehölze:	Clematis	Clematis spec.
	Efeu*	Hedera helix
	Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
	Heckenkirsche*	Lonicera spec.
	Kletterrose	Rosa spec.
	Blauregen**	Wisteria sinensis

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

Anhang 2

Sortimentsliste („Herxheimer Liste")
Zentrenrelevante Sortimente
• Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
• Bücher
• Computer / Zubehör, Telekommunikation
• Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
• Fahrräder
• Foto / Film
• Geschenkartikel
• Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat
• Großelektrogeräte (weiße Ware)
• Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
• Musikinstrumente
• Optik
• Schuhe
• Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
• Schreibwaren
• Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
• Sanitätswaren
• Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
• Uhren/Schmuck
• Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Antiquitäten
• Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
• Baustoffe / Baumaterialartikel
• Bodenbeläge / Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
• Campingartikel
• Farben / Lacke
• Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
• Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
• Kfz-Zubehör
• Leuchten
• Möbel (inkl. Matratzen)
• Sanitärwaren
• Tapeten
• Werkzeuge / Eisenwaren
• Zoobedarf

RECHTSGRUNDLAGEN:

•Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014
•Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
•Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
•Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
•Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
•Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 15.11.2014
•Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 15.11.2014
•Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 09.03.2011
•Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert am 22.06.2010
•Landeswassergesetz (LWG) vom 22.01.2004, zuletzt geändert am 23.11.2011
•Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005
•Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 20.03.2013
•Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 28.09.2010
•Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 08.10.2013

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluß § 2 (1) 1 BauGB	am 29.08.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 (1) 2 BauGB	am 06.09.2013
Bekanntmachung der Vorprüfung des Einzelfalls	am 07.03.2014
Entwurf- und Auslegungsbeschluß § 3 (2) BauGB	am 08.05.2014
Auslegungsbekanntmachung § 3 (2) BauGB	am 16.05.2014
Offenlage (Bürgerbeteiligung) § 3 (2) BauGB	vom 26.05.2014 bis 25.06.2014
Anhörung der Träger Öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	vom 22.05.2014 bis 25.06.2014
Beschluß über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken § 3 (2) BauGB	am 14.07.2014 und 18.09.2014
Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	am 13.11.2014

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

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

Herxheim, den _______________

(Franz-Ludwig-Trauth)
Ortsbürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

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

Herxheim, den_________________

(Franz-Ludwig-Trauth)
Ortsbürgermeister

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	-
Dachneigung	Bauweise
Flächenbezogene Schallleistungspegel	

A

GEe	GH max. 7,50 m
0,8	-
DN 0-25°	a
LEK tag 57 LEK nacht 42	

B

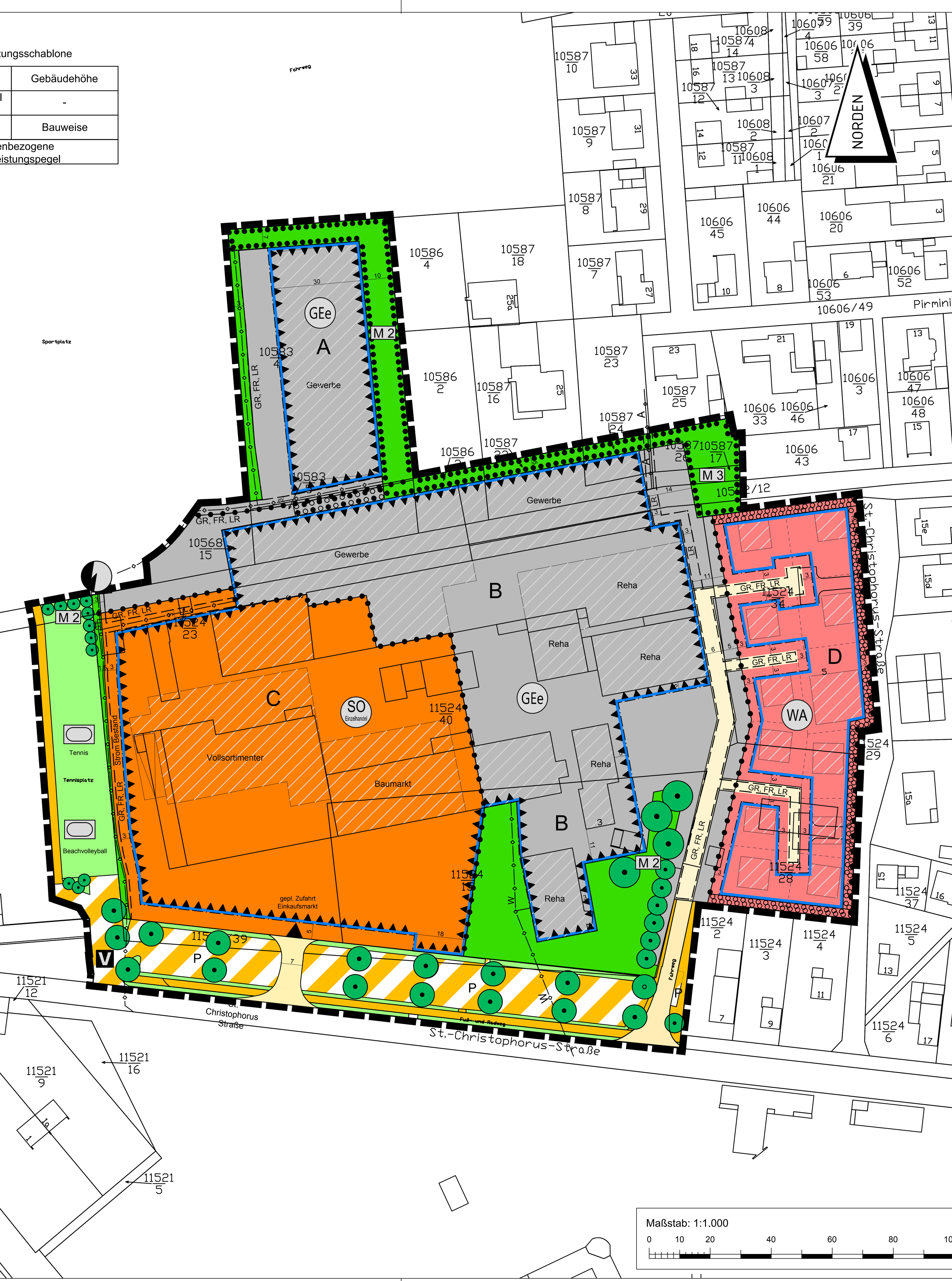
GEe	GH max. 8,50 m
0,8	-
DN 0-25°	a
LEK tag 57 LEK nacht 42	

C

SO Einzelhandel	GH max. 8,50 m
0,8	-
DN 0-10°	a
LEK tag 63 LEK nacht 48	

D

WA	WH max. 6,50 m
0,4	II
DN 8-25°	o



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Einzelhandel — Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P V — Öffentliche Parkfläche / Verkehrsberuhigter Bereich
Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Privatstraße
Einfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch
A = Abwasser
W = Wasser
St = Strom

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Beachvolleyballplatz / Tennis

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

GR,- FR,-LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
LEK tag LEK nacht — Flächenbezogener Schallleistungspegel tags, nachts in dB(A)

HINWEISE

3.1 Altlasten und Altablagerungen
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, sind Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Aushubarbeiten sowie sonstige Eingriffe im Bereich von Altlastenflächen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren.
Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Abs. 2 Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz wird hingewiesen.

3.2 Archäologische Funde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger ggfs. finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.3 Baugrund
Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Forderungen der DIN 1054 sind dabei zu beachten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägige DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.4 Wasserwirtschaft
Seitens des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des geplanten Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt.
Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.
Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
Fremdwasser, z.B. Drainagewasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
Mit Erlaubnisbescheid der SGD Süd vom 04.06.2004 erhielt die Verbandsgemeinde -Verbandsgemeindewerke- Herxheim die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser u. a. auch in den Saugraben.
Sofern sich an dieser Erlaubnis in der Örtlichkeit sowie in der Abflussmenge Veränderungen infolge der neueren Erschließung ergeben, ist eine Anpassung des Erlaubnisbescheides zu beantragen. Es wird empfohlen die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers vorab mit der SGD Süd – Wasserwirtschaft abzustimmen.
Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Vermeiden vor Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung. Dezentrale Lösungen sind zentralen Lösungen vorzuziehen.
Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der SGD Süd abgesprochen. Sollte sich durch die zusätzlichen Versiegelungen einen Mehrabfluss ergeben, so wird dieser entsprechend §§ 61, 62 LWG ausgeglichen.

3.5 Grundwasser
Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen. Eine angepasste Bauweise ist daher erforderlich.
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Niederschlagswasser
Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Anfallendes Oberflächenwasser ist soweit möglich im Bereich der erhaltenden Grünbereiche über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Art, Größe und Ausführung hat in Absprache mit dem Entwässerungskonzept zu erfolgen.
Das Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude, sowie der befestigten Hofflächen wird derzeit unmittelbar in den Vorfluter (Saugraben) abgeleitet. Hierbei handelt es sich um eine private Entwässerungsleitung, die in den Vorfluter einleitet. Dieses Entwässerungssystem – Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter - soll für den Bereich des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes beibehalten werden.
Für die geplante Wohnbebauung westlich der St. Christophorus-Straße ist die Regenwasserbewirtschaftung wie folgt vorgesehen: In die neu geplanten Erschließungsstraßen wird ein Regenwasserkanal vorgesehen, an welches jedes Baugrundstück angeschlossen wird, um das anfallende Regenwasser abzuleiten. Der Regenwasserkanal entwässert dann gedrosselt in den Saugraben. Weiterhin kann je Grundstück eine Zisterne zur Gartenbewässerung vorgesehen werden.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.
Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist darauf zu achten. dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, es empfiehlt sich eine Ringleitung zu verlegen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd in Neustadt/W. zu beantragen.

3.7 Schmutzwasser
In den öffentlichen Abwasserkanal darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist unzulässig.

3.8 Abfallwirtschaft/Bodenschutz
Folgende bodenschutzrechtlich relevanten Flächen innerhalb des Plangebietes oder in dessen unmittelbarer Umgebung sind bekannt:
1. 33704 038-5003 Ehem. Badmöbelfabrik Fa.Lanzet, ASO av
2. 33704 038-0101 Munitionslager Herxheim (Priorität III)
3. 33704 038-5001 Ehem. Radiofabrik Akkord, Herxheim
4. 33704 038-0209 Ablagerungsstelle Sportplatz Victoria, ALG av
zu 1.
Bei dem Gelände der Fa. Lanzet handelt es sich um einen altlastenverdächtigen Altstandort.
Auf einer Teilfläche des Werksgeländes befand sich eine Betriebstankstelle. Dort wurden tankstellentypische schädliche Bodenveränderungen festgestellt und saniert.
Zu 2.
bei dem Munitionslager Herxheim handelt es sich um einen Rüstungsaltstandort. Laut BIS-Bokat ist es ein ehemaliges RAD-Lager (Reichsarbeitsdienst-Lager), in dem Kampfmittel und Munition gelagert wurden. Weitere Informationen liegen uns nicht vor.
Zu 3.
Das Gelände der ehemaligen Radiofabrik Akkord grenzt im Südwesten an das Plangebiet. Das Gelände ist ebenfalls als altlastenverdächtigen Altstandort erfasst.
Zu 4.
Ursprünglich erfasst wurde die ALG 337 04 038 - 0209 Ablagerungsstelle Herxheim, Sportplatz Victoria als Ablagerungsstelle.
Es wird jedoch von einer Schutthalde im Bereich des Sportplatzes Victoria Herxheim ausgegangen. Bis Ende der 40er / Anfang der 50er Jahre soll Abfall und Schutt aller Art abgelagert worden sein, auch Radiogeräte.
Im Rahmen einer LHKW Grundwasserkontamination in Herxheim wurde versucht die Kontaminationsquelle zu lokalisieren. Bei der LHKW Grundwasserkontamination südlich von Herxheim handelt es sich möglicherweise um überlagernde Einzelkontaminationen. Im Gutachten Historische Erkundung wurde dieser Standort als eine der möglichen Quellen der Kontamination erwähnt. Laut Gutachten war das Geländeniveau ursprünglich 1 - 2 m niedriger.
Es wird empfohlen die Verdachtsflächen bei der Überprüfung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante Folgenutzung zu berücksichtigen. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam. Um beispielsweise zur Klärung baurechtlicher Fragestellungen, wie die der Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eine belastbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen, empfiehlt sich die Durchführung einer historischen Erkundung und eine zielgerichtete Auswertung der weiteren vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungen. Werden Erkenntnisdefizite festgestellt sind weitere Erkundungen durch einen qualifizierten Sachverständigen zu empfehlen.
Weiterhin liegen Erkenntnisse über Belastung des Grundwassers im Bereich des Plangebiets durch leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor. Erkundungen mit dem Ziel, die Quelle der Grundwasserbelastung festzustellen, führten zu keinem abschließenden Ergebnis. Nach unserer Aktenlage ist von mehreren Eintragsstellen auszugehen.
LHKW-Grundwasserbelastungen können über Belastungen der Bodenluft auch zu Beeinträchtigungen der Innenraumluft innerhalb von Gebäuden führen und somit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.
Bei Bohrungen z.B. zur Nutzung von Erdwärme für Wärmepumpen könnten Sperrschichten durchbohrt und bisher unbelastete Grundwasserleiter angeschnitten werden. Hier ist durch entsprechende Auflagen und Nachweise sicher zu stellen, dass bestehende Kontaminationen nicht auf bisher unbelastete natürliche Ressourcen übergreifen.

3.9 Bodenschutz
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. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet 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.
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 bis 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 mechani-sche und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.
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 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 hingewiesen.

3.10 Radonbelastung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit lokal stark schwanken kann, wird Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.
Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.
Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau in Neustadt.

3.11 Bestehende Versorgungsleitungen
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung unterirdischer Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.8. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
Des Weiteren wird darauf hinweisen, dass gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten ist.
Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit den Versorgungsträgern weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen.

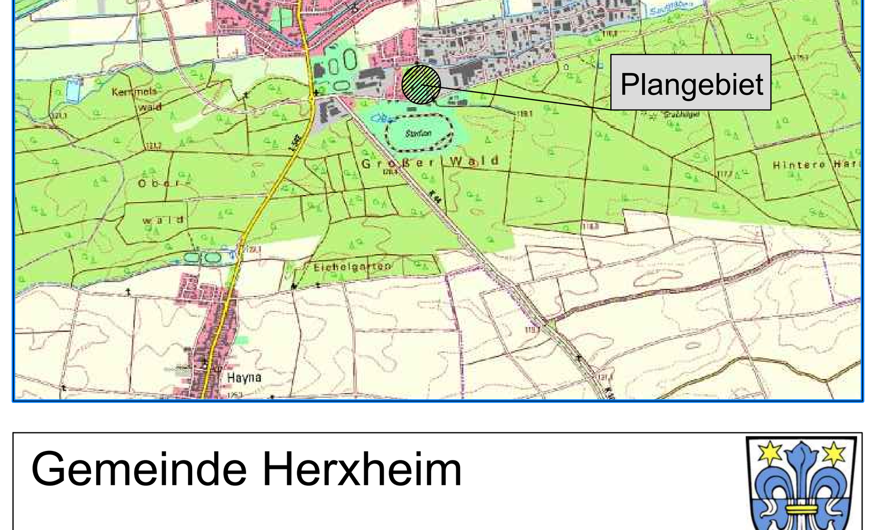
3.12 Klassifizierte Straßen
Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen sowie des Rad- und Gehweges ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

3.13 Abstandsregelung
In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.14 Fassadenbegrünung
Zur weiteren Minderung der Aufheizung sollten soweit möglich an jedem Gebäude und deren Nebenanlagen eine Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen gepflanzt werden. Pro Gebäude ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Gemeinde Herxheim
Bebauungsplan nach § 13a BauGB
"Ehemaliges Firmengelände Lanzet"

ÜBERSICHTSKARTE



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
"Ehemaliges Firmengelände Lanzet"

Endfassung vom 13.11.2014			Projekt PHX 13043
		Datum	Name
	bearbeitet	Nov. 2014	my
	gezeichnet		
	geprüft	Dez. 2014	my
Zeichnerischer Teil	Maßstab 1 : 1000		Plan-Nr. SB03BP003
EDV : ... \ Autocad \ VP \ Layout :	Plangröße : 0.61 m²		Anlage

Auftraggeber:

Verbandsgemeinde Herxheim
Am Rathaus 6
76863 Herxheim
Telefon 07276/501-0
Fax 07276/501-449

Herxheim, ______________________

Planverfasser:

Pröll Miltner
Telefon 0721 96232-70
Fax 0721 96232-46
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de
Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Karlsruhe, 13.11.2014