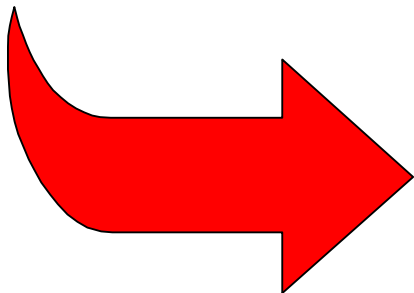


BPL „Breitwiese“ 3. Änderung Stadt Hagenbach

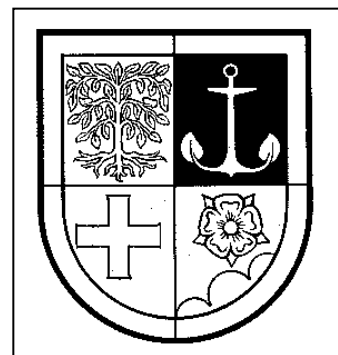
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 09.05.2019
RECHTSKRAFT: 15.11.2019**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben, produzierendem oder weiterverarbeitendem Gewerbe. Der Einzelhandel muss dem Handwerksbetrieb bzw. dem Gewerbe flächenmäßig (maximal 20 % der Geschossfläche, keine Großflächigkeit) wie auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein. Nicht aus eigener Produktion stammende Produkte sind nur als Randsortiment in sachlichem Zusammenhang mit Produkten aus eigener Herstellung und bis zu einem Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Sonstiger Einzelhandel.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Tankstellen.

1.1.2 Regelungen zur Schallabstrahlung als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) sind in dem Industriegebiet (GI) nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, wenn deren Geräusche die näher bestimmten Emissionskontingente L_{EK}^1 gemäß Einschrieb in der Planzeichnung weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.^{2,3}

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Eine Überschreitung dieses Wertes ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

¹ Gemäß DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006

² Hinweis zur Berechnungsgrundlage, die somit bei eventuellen schalltechnischen Nachweisen auf der Grundlage dieses Bebauungsplans im Rahmen baurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren anzuwenden sein wird:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb und Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung $L_{r,i} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$ erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach Abschnitt 4.5, DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die einem Vorhaben zuzuordnende Fläche ist die jeweilige Grundstücksfläche (Industriegebiet) im Bebauungsplan.

³ Die genannte DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 8,0.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika beträgt 15,0 m.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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

Offene Pkw-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze mit einem Abstand von < 6 m zu Gebäuden.

1.6 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten über die Versickerungsmulden sind gemäß zeichnerischer Darstellung zulässig. Von den festgesetzten Standorten kann im begründeten Fall abgewichen werden. Außerhalb der Mulden sind je Baugrundstück bis zu zwei Zufahrten mit jeweils max. 10 m Breite zulässig.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage einer elektrischen Verteilerstation zulässig. Die dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage ist zu gewährleisten.

1.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 26 BauGB)

Die Bauflächen sind auf die Höhe der Erschließungsstraße sowie die Anschlusshöhen der Versickerungsmulden aufzuschütten. Zu den Mulden ist ein Gefälle auszubilden. Die maximale zulässige Aufschüttungshöhe beträgt 107,00 m+NN.

1.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist zu versickern, hierzu sind am Rand des Plangebietes öffentliche Versickerungsmulden vorgesehen (Maßnahmenfläche Ö 1). Die Anlage zusätzlicher Versickerungsflächen auf den Baugrundstücken ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Sohle nicht tiefer als 105,50 m+NN
- Notüberlauf zu den Versickerungsmulden am Rand des Plangebietes.

Anfallendes Oberflächenwasser der Straßenflächen ist in den straßenbegleitenden Versickerungsmulden zu sammeln und zu versickern (Maßnahmenfläche Ö 1).

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation ist unzulässig.

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

1.10.1 Versickerungsmulden mit extensiver Grünlandnutzung (Ö 1)

Die zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen sind vorzugsweise als flache Mulden/ Gräben mit flach und unterschiedlich geneigten Böschungen sowie variabler Sohlenbreite anzulegen. Befestigungen (u.a. im Bereich von Ein- und Auslässen) sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren.

Die Flächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch/ wechsellass/ wechselfeucht) anzulegen. Anzustreben sind folgende Wiesentypen: Typische Glatthaferwiese, Wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen oder Röhrichte.

Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.10.2 Extensiv genutztes Grünland mit Baumreihen/Gebüschgruppen (Ö 2)

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit Reihen von gebietstypischen Laub-/ Obstbäumen bzw. mit lockeren Gebüschgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für die Neuanlage der Baumreihe sind Walnuss-Bäume (*Juglans regia*) und/oder starkwüchsige, breitkronige Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten gemäß Pflanzliste) zu verwenden. Die Pflanzabstände sollen 20 m nicht überschreiten. Die Durchführung des Obstbaumschnitts ist im notwendigen Umfang durchzuführen. Die Düngung der Baumscheiben hat vorzugsweise mit organischem Material zu erfolgen.

Auf der nördlichen Fläche sind einzelne Gebüsch-Gruppen im Wechsel mit einzeln stehenden/ kürzeren Reihen hochstämmiger Laubbäume zu pflanzen (Anhang Pflanzenliste A 1).

Die Flächen sind als typische Glatthaferwiese mit vereinzelt Vorkommen von Arten halbruderaler Trockenrasen bzw. Arten wechselfeuchter Standorte zu entwickeln.

Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Bei der letzten Mahd sind an den Rändern alternierende Altgrasstreifen von der Mahd auszunehmen. Das Mahdgut ist vorzugsweise abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bzw. Bebauung der Grundstücke umzusetzen.

1.10.3 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.

1.10.4 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Strahlungsmaximum im Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED). Die Leuchten sind staubdicht auszubilden.

Art, Standorte und Höhe der Beleuchtungssysteme sind so zu wählen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche bzw. das zu beleuchtende Objekt erfolgt. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft oder nach oben ist unzulässig.

1.10.5 Baufeldräumung

Die Durchführung der Gehölzrodungen (ohne Wurzelstockentfernung) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie sonstigen Vegetationsbeständen darf im Bereich möglicher Überwinterungsstätten bzw. Eiablageplätze der Zauneidechse (siehe Darstellung im Umweltbericht) nur von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte September bis Mitte Oktober erfolgen.

Alternativ können von Mitte März bis Ende April die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen eingefangen und in geeignete Ersatzhabitats verbracht werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke und Vegetationsbestände kann dann am Anfang Mai erfolgen. Eine Wiedereinwanderung in das Plangebiet ist dabei zu verhindern.

Erdarbeiten im Vorfeld der Erschließung sind nur außerhalb möglicher Brutzeiten der Feldlerche von Ende August bis Anfang März zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes sind Erdarbeiten zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass im Plangebiet bzw. im südlich angrenzenden Bereich keine Balz/Brut der Feldlerche erfolgt.

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

Hinweis

Mit der 3. Änderung ist die bisherige Festsetzung vollständig entfallen. Auf die neue Festsetzung 1.1.2 wird verwiesen.

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

1.12.1 Einzelpflanzgebote

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Anhang Pflanzenliste A 2). Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4,0 m² aufweisen. Die Baumstandorte dürfen um maximal 5,0 m verschoben werden, ein Mindestabstand von 1,0 m zu Grundstückseinfahrten ist einzuhalten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 20,0 m nicht überschreiten. Die zu pflanzenden Laubbäume können auf das Gehölzpflanzgebot angerechnet werden.

Offene Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4,0 m²) groß- oder mittelgroßkroniger Laubbäume zu gliedern (Anhang Pflanzenliste A 2). Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12/ 14 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Bei einreihiger Anordnung der Stellplätze sind je 4 Stellplätze, bei zweireihiger Anordnung je 5 Stellplätze, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Das Pflanzgebot ist spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bzw. Bebauung der Grundstücke umzusetzen

1.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote (Ö 3)

Am West- und Südrand des Industriegebiets ist eine dichte, mehrreihige Baumhecke aus gebietstypischen Baum- und Straucharten (Anhang Pflanzenliste A 1) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung erfolgt im ca. 1,5 m-Raster mit gestuftem Aufbau mit an den Rändern niedrigeren und im mittleren Bereich höheren Gehölzen. Der Gehölzpflanzung am Südrand wird am Außenrand (zum Offenland hin) ein ca. 1,5 m breiter Krautsaum (Altgrasstreifen) vorgelagert.

Das Pflanzgebot ist spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bzw. Bebauung der Grundstücke umzusetzen.

1.12.3 Fassadenbegrünungen

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 100 m² sind dauerhaft zu begrünen (Anhang Pflanzenliste A 3). Je laufende 5,0 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1,0 m² zu setzen.

1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Planteil als Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung und Abgrabung sowie von Aufschüttungen > 10 cm freizuhalten. Die Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen (Einzelbäume: Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 / 25 cm in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt; Gehölzbestände: Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 / 20 cm in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt; Sträucher Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt) vorgenommen werden.

1.14 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt werden die im Folgenden erläuterten planexternen Maßnahmen festgesetzt.

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Hagenbach auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Hagenbach geregelt.

1.14.1 Ausweisung einer Altholzinsel (Ö 4)

Auf dem rd. 6.880 m² großen Flurstück Nr. 4026 (Gemarkung Hagenbach, Gewinn Alsrott /Gebrott, Waldabteilung IV Gebroth-Süd), das überwiegend mit Hybridpappeln, Eschen und Erlen sowie einer Stieleiche bestanden ist, ist eine Altholzinsel auszuweisen.

Die auf der Fläche stehenden Bäume sind aus der forstlichen Nutzung zu nehmen und dem natürlichen Alterungs- und Absterbeprozess zu überlassen.

1.14.2 Ergänzende Pflanzung von Walnussbäumen (Ö 5)

In die Lücken der südlich an das Plangebiet angrenzenden, inmitten der Landwirtschaftsflur und in Nord-Südrichtung verlaufenden Walnuss-Baumreihe (Teilflächen der Flurstücke Nr. 5617/2, 5621/2 und 5623/15, Gemarkung Hagenbach) sind mindestens sechs Walnuss-Bäume (*Juglans regia*) anzupflanzen.

Der Abstand der Walnuss-Bäume untereinander soll ca. 10 - 12 m betragen. Verwendet werden Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm (mind. 2 x verpflanzt).

1.14.3 Vogel-Nistkästen (Ö 6)

In der südlich an das Plangebiet angrenzenden, inmitten der Landwirtschaftsflur und in Nord-Südrichtung verlaufenden Walnuss-Baumreihe (Teilflächen der Flurstücke Nr. 5615/2, 5616/2, 5617/2, 5621/2, 5623/15 und 5625/2, Gemarkung Hagenbach) sind 15 Vogel-Nistkästen aufzuhängen.

Zehn Nistkästen dienen der Besiedlung durch den Feldsperling, die übrigen durch den Star und den Gartenrotschwanz. Die Nisthöhlen sind einmal im Jahr zu reinigen.

1.14.4 Anlage einer Ackerbrache (Ö 7)

Auf den beiden, derzeit ackerbaulich genutzten Flurstücken Nr. 4808 und 4809 (Gemarkung Hagenbach, Gewinn „Grundäcker“, Flächengröße insg. rd. 2.050 m²) soll eine Ackerbrache angelegt werden.

Eine Einsaat erfolgt nicht; die Herstellung erfolgt durch Selbstbegrünung. Die Fläche ist i. d. R. alle zwei Jahre im Herbst umzubrechen. Sollte der Vegetationsaufwuchs zu hochwüchsig sein, ist die Fläche im Herbst des ersten Jahres zu mulchen, im zweiten Jahr umzubrechen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

1.14.5 Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (Ö 8)

Eine ca. 4.320 m² große, derzeit ackerbaulich genutzte Teilfläche des Flurstücks Nr. 6876/1 (Gemarkung Hagenbach, Gewinn „Haderecke/ Obere Au“) wird zum Deich hin als Magerwiese mittlerer Standorte, nach Westen (zur „Oberen Au“) hin als wechselfeuchte Glatthaferwiese entwickelt. Am Westrand der Fläche erfolgt die Anlage einer flachen Flutmulde, in der sich Pioniervegetation schlammiger Standorte, Flutrasen resp. Röhricht ausbilden kann.

Bei Verwendung von Handelssaatgut für die Grünlandansaat wird die gebietsheimische Herkunft des Saatguts nachgewiesen. Für die Grünlandansaat der Magerwiese wird zudem empfohlen, artenreiches Wiesendruschmaterial des angrenzenden Deichs zu verwenden.

Die Grünlandbewirtschaftung erfolgt in Anlehnung an die PAULa-Programmteile „Grünlandbewirtschaftung in den Talauen der Südpfalz“/ „VN GMW“: Das Grünland soll ein- bis zweimal pro Jahr gemäht werden, das Mahdgut wird abtransportiert. Eine Düngung wird nicht vorgenommen. Die erste Mahd soll zwischen Mitte/ Ende Mai und Ende Juni, die zweite Mahd zwischen Mitte September und Mitte Oktober erfolgen.

Hinweis: Die Zugänglichkeit des auf dem Flurstück befindlichen Maststandortes für eine Hochspannungsfreileitung ist dauerhaft sicherzustellen

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Gestaltung von baulichen Anlagen

Für die Außengestaltung von baulichen Anlagen ist die Verwendung von glänzenden, reflektierenden oder grell leuchtenden Materialien bzw. Farben unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen.

2.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer. Dachdeckungen sowie Rinnen und Fallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der jeweiligen Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder.

Werbeanlagen sind in folgender Form zulässig:

- An der Außenwand angebrachte Flachtransparente bis 20 m² Ansichtsfläche.
- Freistehende Werbetafeln oder Werbesäulen bis 8 m Höhe.
- Fahnenmasten.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufe bzw. Oberkante Attika.
- Bewegte Werbeanlagen.
- Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Lauflicht sowie grell leuchtende Werbeanlagen.
- Lichtprojektionen.

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweis: Gemäß §§ 22 und 23 LStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze in einem Abstand von 20 m zur Landesstraße keine Werbeanlagen errichtet werden. Im Bereich zwischen 20 und 40 m ist die Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität in Speyer erforderlich. Eine Ablenkung oder Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der L 556 ist auszuschließen.

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

Als Grenzeinfriedung sind nur Zäune und Hecken bis 2,50 m Höhe zulässig. Höhere Einfriedungen sind als Zäune zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehwegen eingehalten wird. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

Immergrüne Nadelgehölze sind als Einfriedung unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die im Industriegebiet gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen 20 % der Grundstücksfläche nicht unterschreiten. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen nicht bebaut oder befestigt werden.

Mindestens 40 % der gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Anhang Pflanzenliste A 1). Bei flächigen Bepflanzungen ist pro 60 m² der Gehölzpflanzung mind. ein Laubbaum vorzusehen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen sowie von Reihenpflanzungen immergrüner Laubgehölze ist nicht zulässig.

Bei den am West-, Süd- und Ostrand des Geltungsbereichs gelegenen Baugrundstücken sind die Gehölzpflanzungen vorzugsweise an den jeweiligen Außenrändern anzuordnen.

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Bauherrn qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

ANHANG PFLANZENLISTE

Pflanzliste A 1

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm (mind. 2 x verpflanzt) bzw. Heister mit einer Mindesthöhe von 200 – 250 cm (mind. 2 x verpflanzt)

Obstbäume: Stammumfang mindestens 8 / 10 cm, insb. Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz

Sträucher: Mindestgröße 60 – 100 cm (2 x verpflanzt bzw. entsprechende Forstware).

Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus pyrastra</i>	Rötliche Bruchweide	<i>Salix x rubens</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>	Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus*</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare*</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus*</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum*</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn, eingriffelig	<i>Crataegus monogyna</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

* Wegen Giftigkeit der Früchte bzw. anderer Pflanzenteile Verwendung dieser Art nur am äußeren Rand der Gehölzpflanzung zu den angrenzenden Frei-/ Verkehrsflächen hin.

Kulturraumtypische Arten

Bäume:

Aprikosenbaum	<i>Prunus armeniaca</i>	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Mandelbaum	<i>Amygdalus communis</i>	Maulbeerbaum	<i>Morus alba, M. nigra</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Pfirsichbaum	<i>Prunus persica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>		

Sonstige Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge (nach Möglichkeit robuste, regionaltypische Sorten)

Speierling	<i>Sorbus domestica</i> (insb. „Sossenheimer Riesen“)
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Sträucher:

Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>

Weißer Hartriegel
Beerensträucher

Cornus alba

Pflanzliste A 2

Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (3 x verpflanzt), falls wg. Lichtraumprofil erforderlich: Hochstämme für Verkehrsflächen mit besonders hohem Kronenansatz:

Baumhasel	Corylus colurna
Feldahorn	Acer campestre (auch Sorte `Elsrijk`)
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium `Plena`
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior (auch Sorten `Atlas`, `Diversifolia`, `Geessink`, `Globosa`, `Westhofs's Glorie`)
Hainbuche	Carpinus betulus (auch Sorten `Fastigiata`, `Frans Fontaine`)
Spitz-Ahorn	Acer platanoides (auch Sorten `Cleveland`, `Columnare`, `Globosum`)
Stiel-Eiche	Quercus robur (auch Sorte `Fastigiata`)
Winter-Linde	Tilia cordata (auch Sorten `Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`, `Roelvo`)

Pflanzliste A 3

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z.B.:

Efeu	Hedera helix	Trompetenblume	Campsis radicans
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata		

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen	Wisteria sinensis	Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterrosen	Rosa in Sorten
Schlingknöterich	Fallopia aubertii	Waldrebe	Clematis - Wildformen
Spalierobst			
Weinreben			

Pflanzliste A 4

Hochstamm-Obstbäume, Stammumfang mindestens 8 / 10 cm, Stammlänge von mind. 1,6 m bis zum untersten Astansatz:

Speierling

Sorbus domestica

Äpfel:

Alte Sternrenette, Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Gravensteiner, Haberts Renette, Heimeldinger, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Landsberger Renette, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Schöner von Boskoop, Winterglockenapfel, Wollenschläger

Birnen:

Clapps Liebling, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne, Petersbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereinsdechantsbirne

Sonstige:

Bühler Frühzwetschge, Czar-Pflaume, Deutsche Hauszwetschge, Kandeler Zuckerzwetschge, Graf Althanns Reneklude, Nancy-Mirabelle, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

oder andere alte, robuste Lokal-/ Regionalsorten der Pfalz.

3 HINWEISE

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

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

3.3 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.

Die genannten Punkte entbinden 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 finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

3.4 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.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.5 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.

3.6 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.

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.

3.7 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Erlaubnis ist die Firma HEEAG Erste Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburger Straße 3-5, 22926 Ahrensburg. Eine Kontaktaufnahme mit der genannten Inhaberin wird empfohlen.

3.8 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen unter bindigen Bodenschichten. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eine angepasste Bauweise ist daher erforderlich.

Es wird empfohlen, die bindigen Bodenschichten durch bauliche Maßnahmen oder Anlagen nicht zu durchdringen.

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.

3.9 Hochwassergefahr

Es wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet teilweise in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Ein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen lässt sich durch den Bebauungsplan nicht herleiten. Es wird empfohlen, durch eine angepasste Bauweise eine Minderung der Schadensrisiken zu erreichen.

- Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden sollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage, www.wasser.rlp.de/Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2010, www.bmvbs.de)

Aufgrund der Hochwassergefahr wird empfohlen, auf die Ausbildung von Keller zu verzichten.

3.10 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.

3.11 Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44 ff.) wird hingewiesen.

Bei Bepflanzungen entlang der Landesstraße ist die gültige RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme 2009) mit den sich daraus ergebenden Abständen zur klassifizierten Straße zu beachten.

Bei Bepflanzungen entlang der L 556 ist das Lichtraumprofil der Landesstraße frei zu halten. Im Bedarfsfall sind in den Luftraum über der Straße hineinragende Äste zurück zu schneiden, um ein gefahrloses Befahren der Straße bzw. des Wegs zu ermöglichen.

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen FGSV 939). Bei bestehenden unterirdischen Leitungen sollen Gehölzpflanzungen so angelegt werden, dass bei Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungssachse eingehalten wird. Sonst müssen technische Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen getroffen werden.

3.12 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in den entsprechenden Mulden im Plangebiet zu sammeln und dort zu versickern.

Die Einleitung des Oberflächenwassers von Straßen- und Hofflächen über zentrale Retentions- und Sickerflächen in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion als Obere Wasserbehörde. Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Germersheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.). Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insb. ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138).

3.13 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. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.