

# Ortsgemeinde Lamsheim

## Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung“

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind – im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Isenach vom 03.05.2022 oder unter der Bedingung der Erteilung einer Änderung dieser wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung - allgemein zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2 nur ausnahmsweise oder gemäß Festsetzung 1.3 unzulässig sind
- Lagerplätze, Lagerhäuser
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind – im Rahmen der wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Isenach vom 03.05.2022 oder unter der Bedingung der Erteilung einer Änderung dieser wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung - ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandel in Form eines Werksverkaufs für die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind unzulässig:

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 ausnahmsweise zulässig ist,
- Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen,
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden,

- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden,
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager sowie Schrottplätze,
- Anlagen zur Verwertung von Reststoffen,
- Güterumschlagsplätze,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Tankstellen

1.4 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsfreileitung bauliche Nutzungen einschließlich der Herstellung und Nutzung von Stellplätzen, Lagerplätzen oder Erschließungsanlagen unzulässig solange die vorhandene Freileitung nicht abschließend aus der gewerbliche Baufläche verlegt oder abgebaut wurde.

Zudem sind im Umkreis von 8 m zum Mittelpunkt des dargestellten Leitungsmastes zusätzlich Abgrabungen und Auffüllungen unzulässig, solange die vorhandene Freileitung nicht abschließend aus der gewerblichen Baufläche verlegt oder abgebaut wurde.

1.5 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2012, weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
TF 1	64	49
TF 2	62	47
TF 3	63	48
TF 4	65	50
TF 5	67	52

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

Die Einhaltung der sich aus der Festsetzung der Emissionskontingente und der Grundstücksgröße ergebenden Immissionskontingente an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft ist im Rahmen der bau- oder

immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren rechnerisch nachzuweisen.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch dann, wenn der Immissionspegel den zulässigen Gesamt-Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten im Immissionsbereich um mindestens 15 dB unterschreitet.

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

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Straßenbelags des Brandwegs an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 7870/9 (Brandweg) und dem obersten Abschluss des Daches.
- 2.2 Ausnahmsweise ist für Sonderbauwerke und -bauteile, die für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zulässig, soweit diese auf weniger als 10 % der zulässigen Grundfläche beschränkt bleibt. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

## **3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Kfz-Stellplätze sind nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

## **6. Bauliche oder technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)**

- 6.1 Das gesamte Plangebiet wird als Fläche festgesetzt, in der bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen.

6.2 Innerhalb dieser Fläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Alle baulichen Anlagen und sonstigen Flächennutzungen im Plangebiet sind in hochwasserangepasster Weise herzustellen,
- Baulich oder in anderer gegenüber einer Überflutung kritisch genutzte Flächen müssen auf einer Höhe von mindestens 95 m NN liegen (Oberkante des Rohfußbodens),
- Keller sind wasserundurchlässig und auftriebssicher herzustellen.
- Die Geländeoberkante von Mulden sowie von Flächen zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser oder Hochwasser muss auf einer Höhe von mindestens 93,75 m NN liegen.

## **7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 7.1 Mindestens 20 % der privaten Baugrundstücksflächen innerhalb des im Plan festgesetzten Gewerbegebiets dürfen nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen. Die Fläche ist mit mindestens Strauch je 2 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Als Untersaat ist ein Landschaftsrasen mit einem Mindestkräuteranteil von 30% zu verwenden.
- 7.2 Die Flächen nach Festsetzung 7.1 dürfen gegenüber dem Bestandsgelände nicht erhöht werden. Auffüllungen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind außerhalb der Flächen nach Festsetzung 7.1 anzulegen.
- 7.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Ein Beleuchten oder Ausleuchten der festgesetzten privaten Grünfläche, insbesondere der Gehölze entlang des Grabens, ist nicht zulässig. Bei der Anbringung der Außenbeleuchtung ist Streulicht in Richtung der privaten Grünfläche zu vermeiden.
- 7.4 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen. Bei Einfriedungsmauern gemäß Festsetzung 14.1 sind im Abstand von mindestens 5 m untereinander jeweils mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeiten zu lassen.
- 7.5 Glasfassaden sind (z.B. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben) gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- 7.6 Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind während der Bauzeit durch einen verankerten Bauzaun oder Holzlattenzaun oder in anderer geeigneter Weise gegen Betreten, Befahren oder sonstige Beschädigungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- 7.7 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

7.8 Bis zu einem Abstand von 50 m zu den bestehenden Gräben müssen die vorbereitenden Maßnahmen zur Planumsetzung (Freimachen des Baufeldes, Abtrag des Oberbodens) im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) begonnen werden.

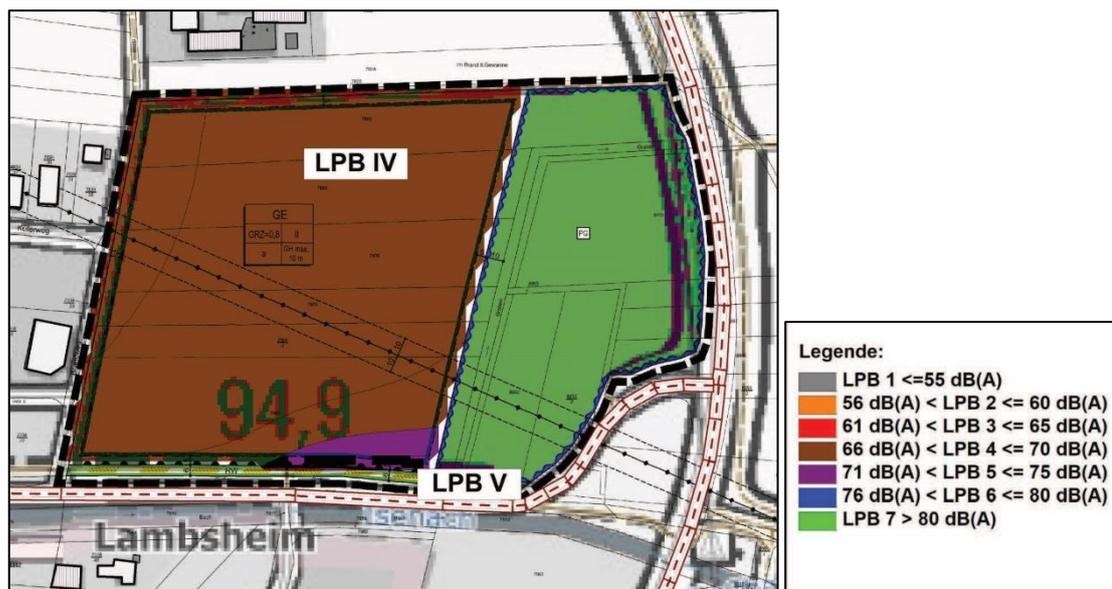
## 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind jeweils zugunsten des Betreibers der innerhalb dieser Fläche verlaufenden Beregnungsleitung bzw. Hochspannungsfreileitung festgesetzt.

## 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden.

Die folgende Abbildung zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden.



Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und ähnliches
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.}$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

- 9.2 Es können Ausnahmen von den Festsetzungen 9.1 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.

## **10. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 10.1 Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten und heimischen Gras-Kräuter- oder Sedum-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig.

- 10.2 Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft mit

Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

- 10.3 Stellplatzflächen mit mehr als 6 PKW-Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu umpflanzen. Hierzu ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und pro Stellplatz ein Strauch jeweils dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
- 10.4 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind außerhalb der im Plan dargestellten Leitungsschutzstreifen mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern wie Hundsrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, und Trauben-Holunder zu pflanzen und dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Je Gehölzgruppe sind mindestens 15 Sträucher der Qualität 2 – 3 x verpflanzte, Höhe 100 – 150 cm anzupflanzen. Die Gehölzgruppe soll eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> aufweisen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen der privaten Grünfläche sind mit einer Regio-Saatgutmischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen.
- 10.5 Die innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Gehölzstrukturen sind, soweit nicht Belange des Schutzes von Freileitungen entgegen stehen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Die übrige Fläche ist entsprechend der privaten Grünfläche als extensive Wiese zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.6 Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung ist die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von mehr als 5 m nicht zulässig. Bis zum Abstand von 30 m zum Leitungsschutzstreifen ist die Anpflanzung von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern auf Arten beschränkt deren Endwuchshöhe den Abstand des Standorts zum Rand des Leitungsschutzstreifens um mindestens 5 m unterschreitet.

## **11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1a BauGB)**

Den Baugrundstücken im Gewerbegebiet werden - zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken getroffenen Festsetzungen – 1.400 m<sup>2</sup> des Flurstücks 657 sowie die auf dieser Fläche ausgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als externe Ersatzmaßnahme zugeordnet.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung von Werbeanlagen**

- 12.1 Es sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Neigung zulässig.
- 12.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von

Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ist unzulässig.

12.3 Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

12.4 Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**13. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlastverkehr befahrenen Verkehrsflächen, Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

**14. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

14.1 Als Einfriedungen der Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern (auch über 2 m Höhe) zugelassen werden. Darüber hinaus sind lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

14.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## C. HINWEISE

### **Überschwemmungsgebiet**

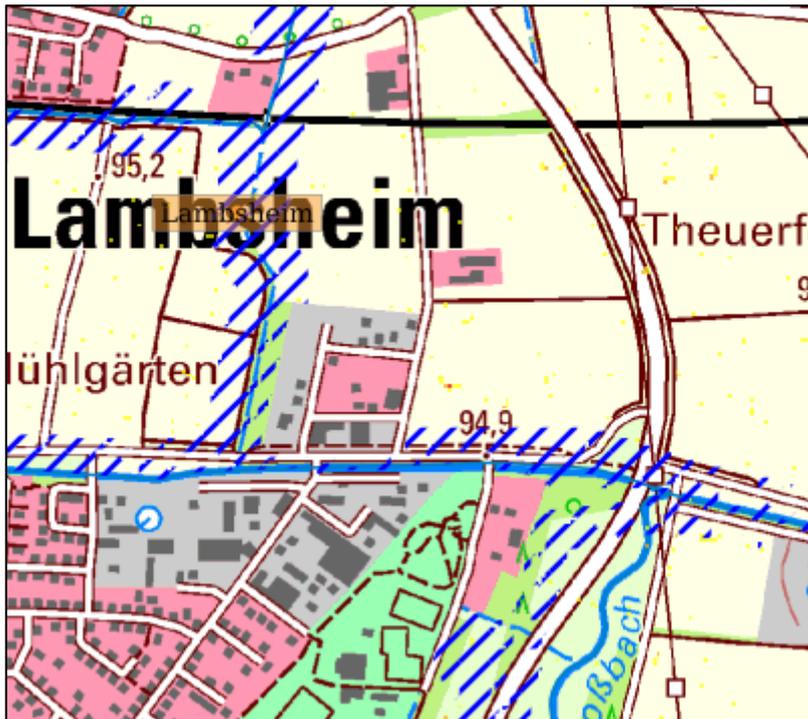
Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isenach vom 26.01.2004, das sich zusammen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs über den gesamten Außenbereich östlich der Ortslage von Lamsheim erstreckt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sind im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten.

Zur Verwirklichung der Planung ist daher sowohl eine Aufschüttung innerhalb des Plangebiets als auch eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich.

### **Starkregen- und Überflutungsvorsorge / hochwasserangepasste Bauweise**

Im Zuge des fortschreitenden Klimawandels ist allgemein mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen.

Darüber hinaus verläuft gemäß der Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt am südlichen Rand des Plangebiets ein als „Wirkungsbereich“ entlang einer Tiefenlinie klassifizierter Bereich entlang der Isenach bzw. des Eppsteiner Weges. Wasser, das bei Starkregen in der Fläche abfließt und sich auf Fließwegen weiter konzentriert, fließt über Geländemulden und Tiefenlinien anschließend den vorhandenen Gewässern zu. Bei entsprechender Einzugsgebietsgröße kann es daher im Verlauf von Tiefenlinien und an Gewässern zu Überschwemmungen kommen. Diese Bereiche werden als in der Starkregenkarte als sog. Wirkungsbereiche dargestellt. Die Wirkungsbereiche zeigen ungefähre Bereiche auf, in denen eine erhöhte Überflutungsgefährdung besteht und Maßnahmen zur Schadensminderung umgesetzt werden sollten.



Starkregenkarte des Landesamtes für Umwelt, (blau schraffiert: Wirkungsbereiche: potenzielle Überflutung an Tiefenlinien) Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>; Stand vom 18.08.2022

Bei allen privaten Planungen und bauliche Nutzungen wird daher eine starkregen- und hochwasserangepasste Bauweise zu empfehlen.

### Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) in der jeweils aktuellen Fassung hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Der Hinweis auf die Regeln des Denkmalschutzes entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.  
Insbesondere Erdarbeiten sind vor Beginn schriftlich der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen

Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Grundwasser**

Im gesamten Plangebiet muss mit hohen Grundwasserständen in normaler Gründungstiefe gerechnet werden. Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) zu beachten.

Keller sind bei Bedarf gegen eintretendes Wasser, Öltanks sind gegen Aufschwimmen zu schützen.

### **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen an die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

### **Bauwasserhaltung**

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.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

### **Bodenschutz**

Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, sind die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt/Weinstraße, und die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

### **Herstellung von Auffüllungen**

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

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-

Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Die Kreisverwaltung als Untere Wasserbehörde hat im Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, dass einer Verwendung von Recyclingmaterial im Plangebiet aufgrund von hohen Grundwasserständen nicht zugestimmt werden kann.

### **Schallschutz**

Das Gewerbegebiet ist in Hinblick auf die möglichen Schallemissionen eingeschränkt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm zu erbringen.

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht gänzlich auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.

Es wird empfohlen, die Glasflächen der geplanten Gebäude in vogelschlaghemmendem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen. Die Gläser sollen einen reduzierten Reflexionsgrad beziehungsweise Spiegelungsgrad von mindestens 12 %

erhalten.

### **Regenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist – vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung - breitflächig über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Grundstücksentwässerungsplan einzureichen.

Im Zuge der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Boden im Bereich der Versickerungsmulden nicht durch das Lagern von Baustellengeräten oder Befahren durch Baustellenfahrzeuge verdichtet wird. Gegebenenfalls sind erfolgte Verdichtungen nach Vollendung der Baumaßnahmen wieder aufzulockern bzw. Schäden an den Mulden innerhalb der öffentlichen Flächen auf Kosten des Verursachers zu beheben.

### **Lichtraumprofil der K 2 / Sichtdreieck**

Das Lichtraumprofil der K 2 ist dauerhaft freizuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen im Plangebiet sind die Abstände der RPS 2009 einzuhalten.

Im Bereich des im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecks an der Einmündung des Eppsteiner Wegs auf die K 2 ist der Bewuchs innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche so zu gestalten und zu pflegen, dass das Sichtdreieck ab einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freigehalten wird.

### **Landesnachbarrecht**

Bei der der Gestaltung von Einfriedungen sowie dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

### **Verlegen / Abbau der vorhandenen Freileitung**

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine bauliche Nutzung innerhalb des Leitungsschutzstreifens der das Plangebiet überspannenden Mittelspannungsfreileitung erst zulässig, wenn diese Leitung abschließend aus der gewerblichen Baufläche verlegt oder abgebaut wurde.

Zur Änderung der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung muss der Bauherr / Vorhabenträger den Pfalzwerken als Leitungsnetzbetreiber vorab einen Auftrag erteilen, der auf Grundlage eines vorab vom Leitungsnetzbetreiber erstellten Angebotes basiert. Die Kostentragung regelt sich dabei nach den bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen. Ohne vorherige Auftragserteilung

können die Arbeiten zur Änderung der Freileitung nicht durchgeführt werden.  
 Es wird den betroffenen Bauherren daher empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

### **Aufwuchs im Einzugsbereich der Hochspannungsleitung**

Durch den östlichen Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche verläuft eine Hochspannungsleitung. Ergänzend zu den Beschränkungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Festsetzung 9.5 ist auch wild aufgegangener Aufwuchs im Einzugsbereich der Freileitung in der Wuchshöhe soweit zu begrenzen und bei Bedarf regelmäßig zurückzuschneiden, dass eine Gefährdung der Leitung durch Einwachsen oder Baumumbruch ausgeschlossen werden kann.

Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH als Leitungsbetreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

### **Beregnungsleitung**

Im Planungsgebiet liegen zwei Beregnungsleitungen des Wasser- und Bodenverbandes zur Beregnung der Vorderpalz. Die Leitung am nördlichen Plangebietsrand parallel zum Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 10854/1 ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen dementsprechend zu sichern. Auf die nach Süden abzweigende Leitung östlich des Brandwegs kann nach der Umsetzung des Bebauungsplans verzichtet werden. Diese Leitung ist von der Zuleitung in geeigneter Weise zu trennen und kann gegebenenfalls im Gelände verbleiben.

### **Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien**

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ und die DIN 45691-12/2012 „Geräuschkontingierung“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich 2 - Natürliche Lebensgrundlagen, Bauen und Umwelt der VG Lamsheim-Heßheim, Verwaltungsstelle Heßheim, Hauptstraße 14, 67258 Heßheim, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder [www.beuth.de](http://www.beuth.de) zu beziehen.