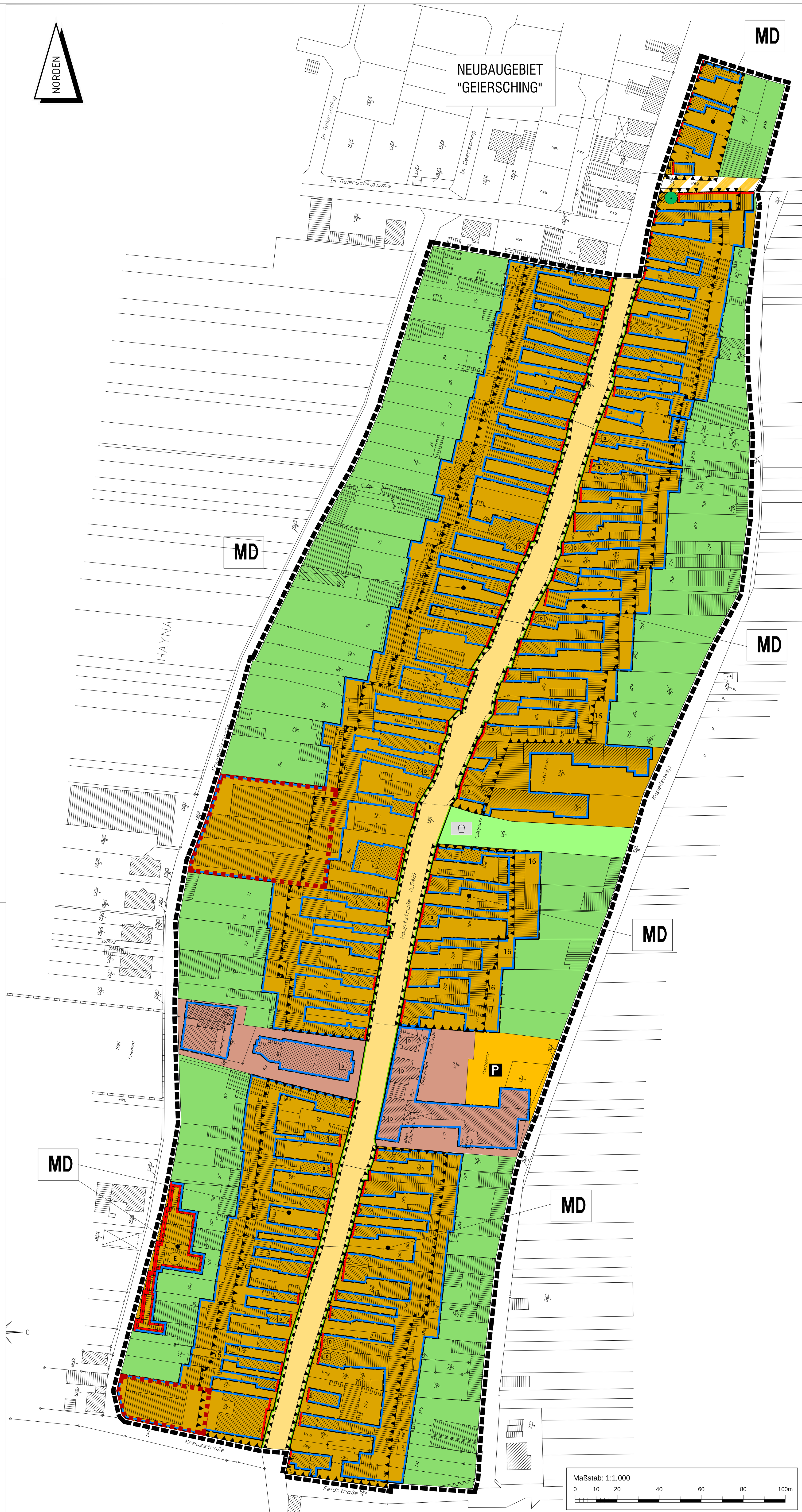

PLANZEICHEN

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

Baulinie

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Landwirtschaftlicher Weg

P — Öffentliche Parkfläche

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

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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)

Anpflanzen: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
(§ 172 Abs.1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sichtwinkel

HINWEISE

Bestehende Wohn- Nebengebäude

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße" sind als Ergänzung zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu sehen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Wand- und Firsthöhen
Es wird eine Wandhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 12,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße von welcher die Erschließung erfolgt. Die Wandhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge, Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel.

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. 6 WE festgelegt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte
Dachgauben sind als Flach-, Satteldach- und Schleppdachgauben zulässig. Nebengiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind Dachliegefenster in der Größe von 1,5 m² zulässig.

2.1.2 Traufausbildung und Ortgang
Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind bis 1,00 m zulässig.

2.1.3 Sockelausbildung
Die Sockelhöhe wird auf max. 0,50 m beschränkt.

2.1.4 Auskragungen
Auskragungen und Kragplatten sind zulässig.

HINWEISE

3. Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege
in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.
Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 8.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

3.2.1 Altlasten
Innerhalb des Änderungsbereichs 1 sind keine registrierten Altablagerungen im Bodenschutzkataster festgestellt. Jedoch umfasst das Plangebiet ein ehem. Raiffeisenlager. Detailliertere Informationen insbesondere ob und wenn ja welche umweltrelevanten Nutzungen auf dem Gelände stattgefunden haben liegen im Bodenschutzkataster nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung sollte deshalb durch ein Bodengutachten abgeklärt werden, ob ein Vorkommen von Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden kann.
Bei der gutachterlichen Bewertung der Fläche sollte die sensiblere Nachnutzung (Wohnbebauung) berücksichtigt werden. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgenden Vollzugshilfen zu beachten:

- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Branchenkatalog – Raiffeisengenossenschaft.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung — 7: Agrochemische Zentren.

Innerhalb des Änderungsbereichs 2 sind ebenfalls keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung können Vorkommen von Bodenverunreinigungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte auch hier im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung ein Bodengutachten zur Aufklärung beauftragt werden.
Seitens des Bodenschutzes ist anzumerken, dass Tabakfabriken als uneingeschränkt altlastenrelevant gelten. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung ist zudem die geplante sensiblere Nachnutzung des Geländes zu berücksichtigen. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgende Vollzugshilfe zu beachten:

- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Branchenkatalog – Tabakwarenfabriken.

Zu dieser umweltrelevanten Nutzung liegen bislang keine Informationen vor. Die Fläche wird im Bodenschutzkataster nacherfasst.

3.2.2 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) hingewiesen.

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

3.3 Boden/Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 199.7-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.4 Radonprognose
Das Plangebiet liegt, innerhalb eines Bereiches, indem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.
Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftlichen Gutachten mit Bauempfehlungen;
- Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

3.5 Gasleitung
Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit den Versorgern abzustimmen.
Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu der bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.
Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Fa. Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

HINWEISE

3.6 Bergbau/Altbergbau
Der Bebauungsplan "Hauptstraße, 1. Änderung" liegt im Bereich des bereits erloschenen Bitumengewinnungsfeldes "Hayna I". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.
Der Änderungsbereich 2 befindet sich nicht im Bereich eines verliehenen Bergwerksfeldes.
Im Plangebiet befinden sich keine Kohlenwasserstoffbohrungen. Über weiteren erfolgten Abbau im Plangebiet liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

3.7 Telekommunikationslinien
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:
Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom erforderlich.

3.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße" trifft für die Niederschlagswasserbewirtschaftung folgende Aussagen:
„Die Forderungen einer naturnahen Regenbewirtschaftung (nach dem Landeswassergesetz) kann im Plangebiet für Neubauten kaum umgesetzt werden. Die Bodenverhältnisse weisen Versickerungsbeiwerte auf, die eine Versickerung von Regenwasser in der vorgesehenen Grünzone nur sehr eingeschränkt zulassen. Andererseits ergibt sich durch die Planung keine Zunahme von weiteren versiegelten Flächen (hier insbesondere Dachflächen), sondern eher das Gegenteil. Durch Sanierungsmaßnahmen reduziert sich langfristig die Gesamtfläche aller Dächer im Planungsgebiet. In die Planung wird weiterhin die Festsetzung aufgenommen, dass Versiegelungen nur auf das notwendige Maß beschränkt werden. Der Bau von Zisternen zur Nutzung als Gießwasser oder auch Brauchwasser wird sehr empfohlen."
Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung sollte das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem mit der Strukturgenehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abgestimmt werden.

3.9 Starkregen/Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.
Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen.
Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt ge-ändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

21.09.2017

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

06.10.2017

ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND OFFENLAGEBESCHLUSS

07.12.2017

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE

22.12.2017

OFFENLAGE

02.01.2018 bis 01.02.2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

20.12.2017 / Stellungnahmen bis 01.02.2018

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN

27.09.2018

ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND ERNEUTER OFFENLAGEBESCHLUSS

08.11.2018

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN OFFENLAGE

30.11.2018

ERNEUTE OFFENLAGE

10.12.2018 bis 10.01.2019

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

05.12.2018 / Stellungnahmen bis 10.01.2019

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

14.03.2019

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und 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

Gemeinde Herxheim
Ortsteil Hayna

Bebauungsplan
"Hauptstraße",
1. Änderung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung vom 14.03.2019

	Datum	Name
bearbeitet	März 2019	dme
gezeichnet	März 2019	dme

Projekt: 07HEX17057

Maßstab: 1 : 1000

Plan-Nr.: SB02BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07HEX17057_ep_190314_Endfassung.dwg — Plangröße : 0,85 m²

Planverfasser:

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