



# Gemeinde Herxheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Südring“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen

#### Satzungsfassung



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

### **Auftraggeber**

#### **Raiffeisenbank eG Herxheim**

Ansprechpartner: Herr Edelbert Dudenhöffer

Obere Hauptstraße 49

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 9899-0

Fax: 07276 / 9899-90

E-Mail: [info@raiffeisenbank-herxheim.de](mailto:info@raiffeisenbank-herxheim.de)

### **Verfahrensführende Kommune**

#### **Herxheim**

Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, FB 2 Bauen und Umwelt

Ansprechpartner: Herr Bernd Essert

Obere Hauptstraße 2

76863 Herxheim

Telefon: 07276 / 501-214

Fax: 07276 / 501-252

E-Mail: [b.essert@herxheim.de](mailto:b.essert@herxheim.de)

### **Auftragnehmer**



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL

Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL

Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5

67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0

Fax: 0631 / 36158-24

E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)

Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen zu unterscheiden.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen dargelegten Bestimmungen sowie die ergänzenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu berücksichtigen.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten ausschließlich die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Südring“ dargelegten Bestimmungen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4 BauNVO)**

Hinsichtlich der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (**WA1**) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen (**WA2**) zu unterscheiden:

Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

#### **1.1 WA1 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

**i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB**

*Hinweis:* Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Basis der Baunutzungsverordnung eine bauliche Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.1.1 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom 21.05.2014 vereinbarte Vorhaben: Wohngebäude im Sinne des in § 4 Abs. 2 BauNVO einschließlich Räumlichkeiten zur Ausübung freier Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

1.1.2 Unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines geänderten oder eines neuen Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart und mit den Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans in Einklang, das unter A 1.2 für das WA2 als zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig definierte Nutzungsspektrum, zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

## 1.2 WA2 = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### 1.2.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

### 1.2.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

### 1.2.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt für die Gebiete **WA1** und **WA2** über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossfläche (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Für das Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei (Z=III) als Höchstmaß festgesetzt.

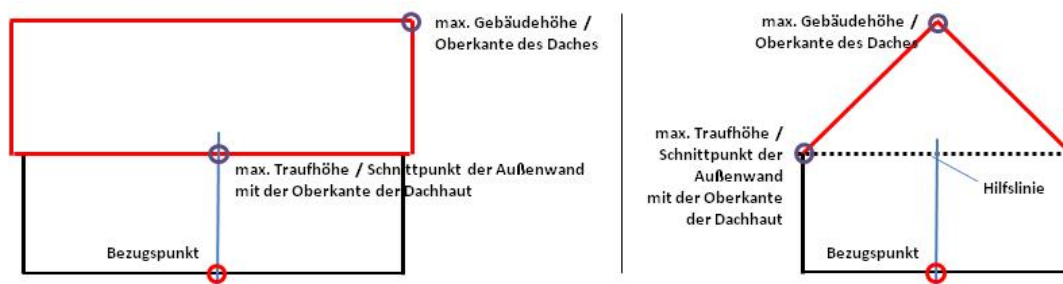
## 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

### 2.4.1 Begriffsbestimmungen

Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Zu messen in Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf in diesem Zusammenhang max. 0,60 m über dem Niveau der Fahrbahrfertigdecke der dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße liegen. Als Fahrbahrfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. dem Schnittpunkt einer hilfswise horizontal durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gehenden Linie (siehe auch nachfolgende Erläuterungsskizze).



Erläuterungsskizze: Ermittlung der Traufhöhe (Quelle: BBP, Kaiserslautern)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und dem oberen Abschluss des Daches bzw. als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt einer hilfswise horizontal durch den oberen Abschluss des Daches gehenden Linie.

2.4.2 Für das Plangebiet werden eine maximale Traufhöhe (THmax) von 8,90 m und eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 11,50 m festgesetzt.

2.4.3 Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Des Weiteren darf der First eines Zwerchhauses die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

## 3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur Herstellung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals zugunsten des Grundstücks Nr. 10283/123.

#### **4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)**

**4.1** Die **Pflanzliste** der landespflegerischen Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel D gesondert abgedruckt.

#### **4.2 Begrünung der Baugrundstücke**

**4.2.1 M1:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

**4.2.2 M2:** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im **WA1** mindesten drei Laubbäume und im **WA2** mindestens ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der der Bebauung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

### **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSsatzung IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

##### **1.1 Dachform und -neigung**

**1.1.1** Zulässig sind ausschließlich Satteldächer.

**1.1.2** Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

**1.1.3** Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

##### **1.2 Materialien im Dachbereich**

**1.2.1** Eine Dacheindeckung ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig.

**1.2.2** Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind hiervon auch abweichende Materialien zulässig.

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter:* Für die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, werden rote bis rotbraune Farbtöne empfohlen. Die Begrünung von Dächern wird ausdrücklich begrüßt.

### **1.3 Fassadengestaltung**

- 1.3.1 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.

### **1.4 Energie- und Warmwassergewinnungsanlagen**

- 1.4.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf max. 0,7 betragen.

## **3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## **4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 4.1.1 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden sowie im Einfahrtsbereich eines Baugrundstücks und nur bis zu einer Fläche von 0,50 qm je Einzelschild zulässig.
- 4.1.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

## **5 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)**

- 5.1.1 Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern / Müllcontainern sind vor Einsicht abzuschirmen und in geeigneter Weise einzuhausen bzw. zu umpflanzen.

## **6 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 6.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen sind.
- 6.1.2 Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich-rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

## **C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

### **3 Baugrunduntersuchung**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### **4 Altablagerungen / Altlasten**

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Herxheim noch bei der Verbandsgemeinde Herxheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren.

### **5 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die



Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010, GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.
- 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.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## 6 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Gartenbewässerung zuzuführen.

In diesem Zusammenhang sollten Dach- und Fassadenflächen nicht mit unbeschichteten Metallen versehen werden. Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen, die größer als 50 qm sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

- Um einen ordnungsgemäßen Umgang des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, wurde seitens der Hyder Consulting GmbH, im Auftrag der Raiffeisenbank Herxheim, eine Entwässerungsplanung für das Plangebiet erstellt. Diese ist Teil der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

In der Entwässerungsplanung ist dargelegt, dass aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Höhenlage des vorhandenen Regenwasserkanals im Südring nicht alle Grün- und Hofflächen im Plangebiet (siehe nachfolgende Abbildung) an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden können. Die Entwässerung dieser Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück z.B. über Retentionsvolumen und Versickerung - soweit möglich - auf dem Grundstück vorzunehmen.

- Die Grundstücksentwässerungsplanung ist in diesem Zusammenhang den Verbandsgemeindewerken Herxheim zur Genehmigung vorzulegen, in diesem Zusammenhang ist gegenüber den Verbandsgemeindewerken Herxheim vor Baubeginn der Nachweis eines ausreichenden Speicher- und Versickerungsvolumens zu erbringen.

Zudem ist das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem, unter Berücksichti-

gung der Aufweitung der Systemgrenzen, mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt abzustimmen.



Auszug „Erschließungsstraße Stichstraße Südring - Erläuterungsbericht und Kostenberechnung“, Hyder Consulting GmbH, Karlsruhe, 03/2014

Quelle: Hyder Consulting GmbH, Karlsruhe, 03/2014

## 7 Hinweise zu Brauchwasseranlagen

- Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Des Weiteren sind Brauchwasseranlagen, die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden, der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Gesundheitsamt registriert die angezeigte Brauchwasseranlage und prüft diese vor Ort im Einzelfall (siehe hierzu auch Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) (vom 28.11.2011, BGBl. I S. 2370, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 19 des Gesetzes vom 22.12.2011, BGBl. I S. 3044).
- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt. Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht-Trinkwasseranlagen sind farblich und schriftlich zu kennzeichnen.
- Ergänzend ist eine Brauchwasseranlage auch dem Verbandsgemeindewerken der Verbandsgemeinde Herxheim anzuzeigen.

## 8 Hinweise zum Brandschutz

- Die Zufahrten zu den Gebäuden (Zugänge, Zufahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen) müssen der Anlage zur Bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr.

4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ entsprechen.

- Im Planungsgebiet ist zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge bereitzustellen. Die Löschwassermenge ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) zu bestimmen.
- Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 120 m betragen.
- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

## **9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u.a. Abschnitt 3) zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang hat die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mitgeteilt, dass sich in der zukünftigen Erschließungsstraße bereits in Teilen Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist darauf hin, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist frühzeitig ein Koordinierungsgespräch zu führen.

- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten, damit eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der einzelnen Leitungszonen bzw. der (Haus-)Anschlüsse vorgenommen werden kann. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.

## **10 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna**

- Die im Zuge der Baufeldfreimachung gegebenenfalls notwendigen Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. In begründeten Fällen sind in der Zeit von 1. März bis 15. März bzw. von 15. August bis 30. September (also außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel) Ausnahmen möglich.

## 11 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Es wird die Verwendung von einheimischen Gehölzen empfohlen.
- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			0,75 m
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

## 12 Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

- Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet ist der Deutschen Telekom AG eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der erforderlichen Grundstücksflächen zu ermöglichen.
- Zur Herstellung der Hauszuführungen ist der Deutschen Telekom AG vom jeweils dinglich Berechtigten die Grundstückseigentümergeklärung gem. Anlage 1 zu § 10 Abs. 1 TKV auszuhändigen.

## 13 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrundes (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädi-

gen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der nachfolgend abgebildeten Radon-Prognosekarte ist in Herxheim allgemein mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) (braune Bereiche) bzw. einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/m<sup>3</sup>) (blaue Bereiche), welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden ist, zu rechnen.



Lage des Planungsgebiets in der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau  
Quelle: Online-Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, 2013

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 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 je Hektar, 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 schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lumw.rlp.de](mailto:radon@lumw.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

#### **14 DIN-Vorschriften / Regelwerke**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 2: Bauen und Umwelt (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

## D PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

### 1 M1: Begrünung der Baugrundstücke - Sträucher -

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 100 bis 150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa spec.	Rosen
Viburnum opulus	Schneeball

sowie nicht gefüllt blühende Blüthengehölze

### 2 M2: Begrünung der Baugrundstücke - Bäume -

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	schmalkroniger Spitzahorn

### 3 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beige-mischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten -	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“	Mongolen Fetthenne

---

Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Begründung und Satzung 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.

Ausgefertigt:

Herxheim den .....

.....  
Franz-Ludwig Trauth  
(Ortsbürgermeister)