

# GEMEINDE HERXHEIM



## Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 25“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Herxheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

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 / 36158-22  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)



*Hinweis: Zur Planverwirklichung, insbesondere um die nachfolgend getroffenen Festsetzungen realisieren zu können, sind sämtliche Grundstücke im geplanten Mischgebiet mit einer Vereinigungsbaulast zu belasten bzw. diese sind zu einer Fläche zu vereinen.*

## 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 und 6 BauNVO)

##### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

##### 1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB als nur ausnahmsweise zulässig bestimmt:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.2.3 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie,



- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse und einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

#### 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.

#### 2.1.2 Mischgebiet

- Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,5.
- Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

#### 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

- Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,8

#### 2.2.2 Mischgebiet

- Für das Mischgebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 1,0.

### 2.3 Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Thmax.) werden definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

#### 2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.
- Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen wird die mittlere Grundstückshöhe von 139 m ü. NN (Normalnull) des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) bestimmt.
- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt für Gebäude
  - mit Satteldächern: 6,00 m
  - mit Pultdächern: 6,00 m.
- Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude:
  - mit Satteldächern: 8,70 m,
  - mit Pultdächern: 7,30 m,



technische Aufbauten und Schornsteine sind hiervon ausgenommen.

- 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.

### 2.3.2 Mischgebiet

- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei (Z=II) bzw. mit drei (Z=III) als Höchstmaß festgesetzt. *siehe hierzu Planzeichnung*
- Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen wird die mittlere Grundstückshöhe von 140 m ü. NN (Normalnull) des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) bestimmt.
- Im Bereich der für eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist gilt:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt für Gebäude
    - mit Satteldächern 6,00 m
    - mit Pultdächern: 6,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude
    - mit Satteldächern: 8,90 m,
    - mit Pultdächern: 7,50 m.
- Im Bereich der für eine max. dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist gilt:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt für Gebäude:
    - mit Satteldächern 7,30 m
    - mit Pultdächern: 8,20 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude
    - mit Satteldächern: 11,50 m,
    - mit Pultdächern: 10,00 m,technische Aufbauten und Schornsteine sind hiervon ausgenommen.
  - 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.

## 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

#### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.1.2 Mischgebiet

- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die in der Planzeichnung nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert:
  - Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude ist, im Sinne der offenen Bauweise i.V.m. der Landesbauordnung ein Grenzabstand / Abstandsfläche von mindestens 3,0 m einzuhalten.

**Hinweise:** Die erforderlichen Abstandsflächen entwickeln sich aus den Abmessungen der Außenwände selbst. Bei den Abstandsflächen handelt es sich um in waagrechter Lage befindliche Flächen in rechteckiger Form mit Breiten und Tiefenausdehnung.



*Gemäß § 8 Abs. 5 S. 2 LBauO i.V.m. der gefestigten Rechtsprechung bleiben untergeordnete Vorbauten, wie Erker, bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Landesbauordnung außer Betracht, wenn sie insbesondere nachfolgende Bedingungen erfüllen:*

- nicht mehr als 1,5 m vor die jeweilige Außenwand vortreten,
  - nicht mehr als 5,0 m bzw. ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen,
  - von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2,0 m entfernt bleiben,
  - nicht schon vom Boden aufsteigen und
  - die durch den Erker resultierende (Wohn-)Fläche darf höchstens 3 % je Geschoss betragen.
- o Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zur Unterbringung von Personenkraftwagen (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen, bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranrücken.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

## **4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 i.V. mit § 14 BauNVO)**

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Gesamtgröße von max. 30 cbm (Summe aller Nebenanlagen) zulässig.

4.1.2 Mischgebiet

- Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)**

5.1.1 Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.1.2 Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert gekennzeichneten Bereichen zulässig; ergänzend wird bestimmt, dass Tiefgaragen, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung, bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranrücken können. Tiefgaragen sind des Weiteren vollständig unterirdisch anzulegen.



## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

### 6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 6.1.2 Mischgebiet

- Je Wohngebäude sind maximal zehn Wohnungen zulässig.

## **7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets festgesetzt.

7.1.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur Herstellung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich sowie zugunsten des Grundstücks 4467/1 („Eisenbahnstraße 25“) zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger bzw. der diesbezüglich dinglich Verpflichteten.

## **8 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **8.1 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz:**

#### **hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG)**

#### 8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) zu schaffen.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der Nachbargrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen.

Der Nachweis über das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung zu erbringen. Maßnahmen der Dachbegrünung können zur Anrechnung gebracht werden.



## **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 (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 1.1.1 Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer. Für Staffelgeschosse sind nur Pultdächer zulässig.
- 1.1.2 Es gelten folgende Regelungen bezüglich der zulässigen Dachneigung: Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 20° bis 45° vorgeschrieben. Pultdächer sind mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen.
- 1.1.3 Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 1.1.4 Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen sind hiervon auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

#### **1.2 Zwerchhäuser und Dachaufbauten**

- 1.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.
- 1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

#### **1.3 Materialien im Dachbereich**

- 1.3.1 Die Dächer sind, soweit es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für Pultdächer sind darüber hinaus auch nicht-glänzende Metalleindeckungen zulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

**Hinweis ohne Festsetzungscharakter:** Für die Dacheindeckung werden rote bis rotbraune Farbtöne empfohlen. Die Begrünung von Dächern wird ausdrücklich begrüßt.

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

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 2.1.2 Zuwegungen, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

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

- 3.1.1 Einfriedungen sind nur als Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe sowie als Mauern bis 0,4 m und Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 3.1.2 Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.



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

- 4.1.1 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig. Gleiches gilt für Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht.

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

- 5.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.
- 5.1.2 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 Hinweise zur Bauzustands-Dokumentation und zum selbstständigen Beweisverfahren (früher: Beweissicherungsverfahren)**

- Auch wenn Schäden als Folge eines Bauvorhabens eher selten auftreten (z.B. bei Unterfangungen, Grenzbebauung, Rammarbeiten oder Grundwasserabsenkungen), besteht ein hohes Kostenrisiko. Denn für durch Bauarbeiten verursachte Schäden ist grundsätzlich der Verursacher haftbar und er muss im Zweifelsfall beweisen, dass an ihn herangetragene Schäden nicht von ihm zu verantworten sind.

Am einfachsten ist dieser Nachweis zu führen, wenn der Zustand der im Einflussbereich der Baumaßnahme liegenden Baulichkeiten vorher dokumentiert wird. Hierzu empfiehlt es sich die Planung und Durchführung der Beweissicherung einem geeigneten Gutachter zu übertragen (sog. Bauzustands-Dokumentation).

- Das selbstständige Beweisverfahren dient dazu, im Baurecht Beweise über einen bestimmten Bauzustand zu sichern, der später verdeckt werden könnte, und die Verantwortlichkeit mehrerer am Bau Beteiligter für die Ursächlichkeit eines Mangels feststellen zu lassen.

Ein selbstständiges Beweisverfahren ist während eines bereits laufenden Prozesses zulässig, wenn die Gegenpartei der Durchführung eines solchen Verfahrens entweder zustimmt oder die Gefahr besteht, dass das Beweismaterial verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird.

Ist ein Rechtsstreit noch nicht anhängig, dann kann bei Gericht die schriftliche Begutachtung des Zustandes einer Sache, der Ursache für einen Schaden oder Mangel oder der Aufwand für die Beseitigung eines Sachschadens oder Sachmangels beantragt werden.

Zuständig für das Beweisverfahren ist immer das Gericht, bei dem auch der Hauptprozess zu führen wäre. In diesem Zusammenhang wird vom Gericht grundsätzlich ein geeigneter Sachverständiger ausgewählt und ernannt.



## 5 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.

## 6 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 Archäologie.
- 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.

## 7 Hinweise zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- Seitens der Verbandsgemeindewerke Herxheim werden nur die Anschlüsse für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung an der Grundstücksgrenze zur Eisenbahnstraße zur Verfügung gestellt.  
Die gebietsinterne Erschließung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) des Plangebiets hat durch den Bauherrn / Bauträger zu erfolgen. Diesbezügliche Planungen (wie z.B. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung einschließlich Entwässerungseinrichtungen der internen Erschließungsanlage) sind gleichwohl frühzeitig mit den Verbandsgemeindewerken Herxheim abzustimmen.
- Bei der Verlegung der Trinkwasserleitung ist darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt. Eine Ringleitung wird empfohlen.



## 8 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.
- Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Wasserversorger vorab zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen wird.

## 9 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. Nach Möglichkeit ist, aufgrund der Tiefe des Plangebiets innerhalb desselben die Errichtung eines zusätzlichen Hydranten vorzunehmen, um im Einsatzfall wichtige Zeit zu gewinnen, da sich der nächstgelegene Hydrant in der Eisenbahnstraße befindet.
- 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.

## 10 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.
- Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen auch nicht überbaut werden. Vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, werden mindestens drei Monate vor Baube-



ginn benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH weist des Weiteren darauf hin, dass eine Erschließung des Gebietes ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten in der Regel nicht gegeben ist.

- 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.

### 11 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 auszuhandigen.

### 12 Grüngestaltung und Grenzabstände

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		

### 13 Hinweise zur bergrechtlichen Aufsuchungserlaubnis „Herxheimweyher“

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der unter Betriebsführung der Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG (Siemensstraße 18, 67346 Speyer) stehenden bergrechtlichen Aufsuchungserlaubnis „Herxheimweyher“.  
 Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.



## 14 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 Baugrunds (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 schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 03/2011) erstellt. Die Karte enthält drei 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.

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 Radon-Prognosekarte ist in der Ortsgemeinde Herxheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für den Bauherrn sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

## 15 Hinweise zu Lärminderungsmöglichkeiten bei der Anlage von Stellplätzen im Plangebiet

- Zur Reduzierung potenzieller Lärmbeeinträchtigungen werden nachfolgende Maßnahmen bei der Anlage von Stellplätzen im Plangebiet empfohlen bzw. sind grundsätzlich zu berücksichtigen:
  - Erstellung von Fahrwegen mit ebenem Pflaster (Fuge < 3mm) oder Asphaltbelag
  - Bei Anlage von oberirdischen Stellplätzen: Gestaltung dieser als Carports mit teilweise geschlossenen Wänden und/oder Überdachungen Dieses Carport muss nach DIN 9613-2



aus einem Material mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/qm dicht gefügt gefertigt werden. Zur besseren Durchlüftung können die Wände des Carports bis zu 30 cm vom Boden angehoben werden.

- Garagentore müssen dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Unter dieser Prämisse ist das beim Öffnen und Schließen eines Tores entstehende Geräusch aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar.
- Die Abdeckung von überfahrbaren Regenrinnen muss mit verschraubten Gusseisenplatten ausgebildet werden. Das dadurch bei der Überfahrt entstehende Geräusch ist aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar.
- Zu- und Abluftöffnungen einer Tiefgarage sind möglichst weit entfernt von Gebäuden in der Nachbarschaft und dem eigenen Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen anzuordnen. Die Definition von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA-Lärm ist der DIN 4109 Nummer 4 zu entnehmen.

## 16 Hinweise zu den der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 2: Bauen und Umwelt (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) eingesehen werden.