

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (1) BauGB)

Ergänzend zu den rechtswirksamen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 6. Änderung "Nord-West" vom 02.09.2011 werden die zeichnerischen Festsetzungen wie folgt geändert:

**Füllschema der Nutzungsschablone**

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)	0,3 Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)
TH <sub>max</sub> maximale Traufhöhe (§ 19 BauNVO)	FH <sub>max</sub> maximale Firsthöhe (§ 14 BauNVO)
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 22 (2) BauNVO)	o Offene Bauweise (§ 19 (2) BauNVO)
	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

**4.0 überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

**5.0 Zahl der zulässigen Wohnungen**  
(§ 9 (1) 6 BauGB)

WE Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude  
(siehe Textliche Festsetzungen 2a.0)

**6.0 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

zu erhaltende Bäume  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

**7.0 Sonstige Pflanzzeichen**

- Flächen für Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 22 BauNVO)
- geplante Grundstücksgrenze
- Lage des Bildstockes  
(Nachrichtliche Übernahme)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(§ 9 (7) BauNVO)

**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 88 (1) 4 LBO)

Hauptfrüchtigung  
Längsachse des Gebäudes nicht mehr als +/- 20° Abweichung

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Eingangsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 BauNVO unzulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planschrieb als Grundflächenzahl GRZ, maximale Traufhöhe TH<sub>max</sub>, maximale Firsthöhe FH<sub>max</sub> und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Dabei werden Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material, sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

2.2 Die maximale Traufhöhe sowie die maximale Firsthöhe wird an der dem Straßenraum zugekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenecke und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**2a.0 Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

**3.0 Nebenanlagen**  
(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4.0 Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Der vorhandene, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei vorzeitigem und unnatürlichem Abgang durch eine gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

5.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/16) nachzuweisen, gemäß Pflanzliste. Bereits bestehende Bäume werden auf den Nachweis angerechnet.

5.3 Bei privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze 1 großkröniger Laubbau auf einer Pflanzinsel von mindestens 10 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 3 m (alternativ: 12 m<sup>2</sup> Mindestgröße bei einer Mindestbreite von 2,50 m) anzupflanzen und zu unterhalten.

**HINWEISE**

**1. Geltungsbereich**

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten nur für den mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Nord-West" gebildeten Geltungsbereich 2.

**2. Telekommunikation**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kommunikationsanlagen 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, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**3. Erdgas-Ortsnetzteilung**

Die geplanten Baugrundstücke können mit Erdgas versorgt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend eingehalten werden muss. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

**4. Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Einleitung in die Mischkanalisation in geeigneter Form zurückzuhalten; auf §§ 61, 62 LWG wird verwiesen.

**5. Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

**6. Archäologische Kulturdenkmäler**

a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Baufrüher/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig entdeckte, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

c) Absatz a und b entbinden Baufrüher/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

d) Sollten wirklich 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.

e) Die Punkte a – d sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

**7. Bahnstrecke 3440 Landau - Herxheim**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkentwurf usw.). Es wird besonders auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleismaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

**8. Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugeländes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Es wird gebeten, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, 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 aussagekräftige Messergebnisse erzielt werden. Es wird daher empfohlen, die Messungen in einer Baugeländestufe an mehreren Stellen, mindestens 5 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 Ortsdosisisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugelände sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

**8. Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nord-West"**

**PFLANZLISTE**

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum
- Anus glutinosa
- Berberis vulgaris
- Betula pendula
- Carpinus beulus
- Castanea sativa
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Craeaegus laevigata
- Craeaegus monogyna
- Cytisus scoparius
- Euonymus europea

- Fagus silvatica
- Frangula alnus
- Fraxinus excelsior
- Hippophae rhamnoides
- Juglans regia
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Populus tremula
- Prunus avium
- Prunus spinosa

- Quercus petraea
- Quercus robur
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Rubus fruticosus

- Salix spec. (Salix caprea, Salix cinerea, Salix alba, Salix viminalis)
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus domestica

- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**1.1 Dachform und -neigung**

Für die Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Dachüberstände dürfen an Ost- und West- (einschließlich Regenrinne) 0,60 m nicht überschreiten.

**1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte**

Dachgauben, außenwandbindrige Gauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind unzulässig.

**1.3 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen**

Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen von Naturrot bis rotbraun zulässig. Unzulässig sind hochglänzende und reflektierende Materialien, Kunststoffe und unbeschichtete Metalldecker (Kupfer, Zink, Blei).

Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig. Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig.

**2.0 Nicht überbaute Flächen/ Stellplätze/ Nebenanlagen/ Einfriedungen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**2.1 Vorgärten**

Die Vorgärten - die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Garage, Carport, Stellplatz bzw. Arbeits- oder Lagerfläche oder Müllbehälterstandort ist nicht zulässig.

**2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen sind nur zulässig als Sockel bis maximal 0,30 m Höhe sowie Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m Höhe.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss	23.08.2012
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.08.2012
Zustimmung zum Planentwurf und Offenlagebeschluss	25.10.2012
Bekanntmachung der Offenlage	09.11.2012
Offenlage	vom 19.11.2012 bis 18.12.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.11.2012 Stellungnahmen bis 15.12.2012
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	05.02.2013

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baunutzungsrechtlichen 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 hermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den .....

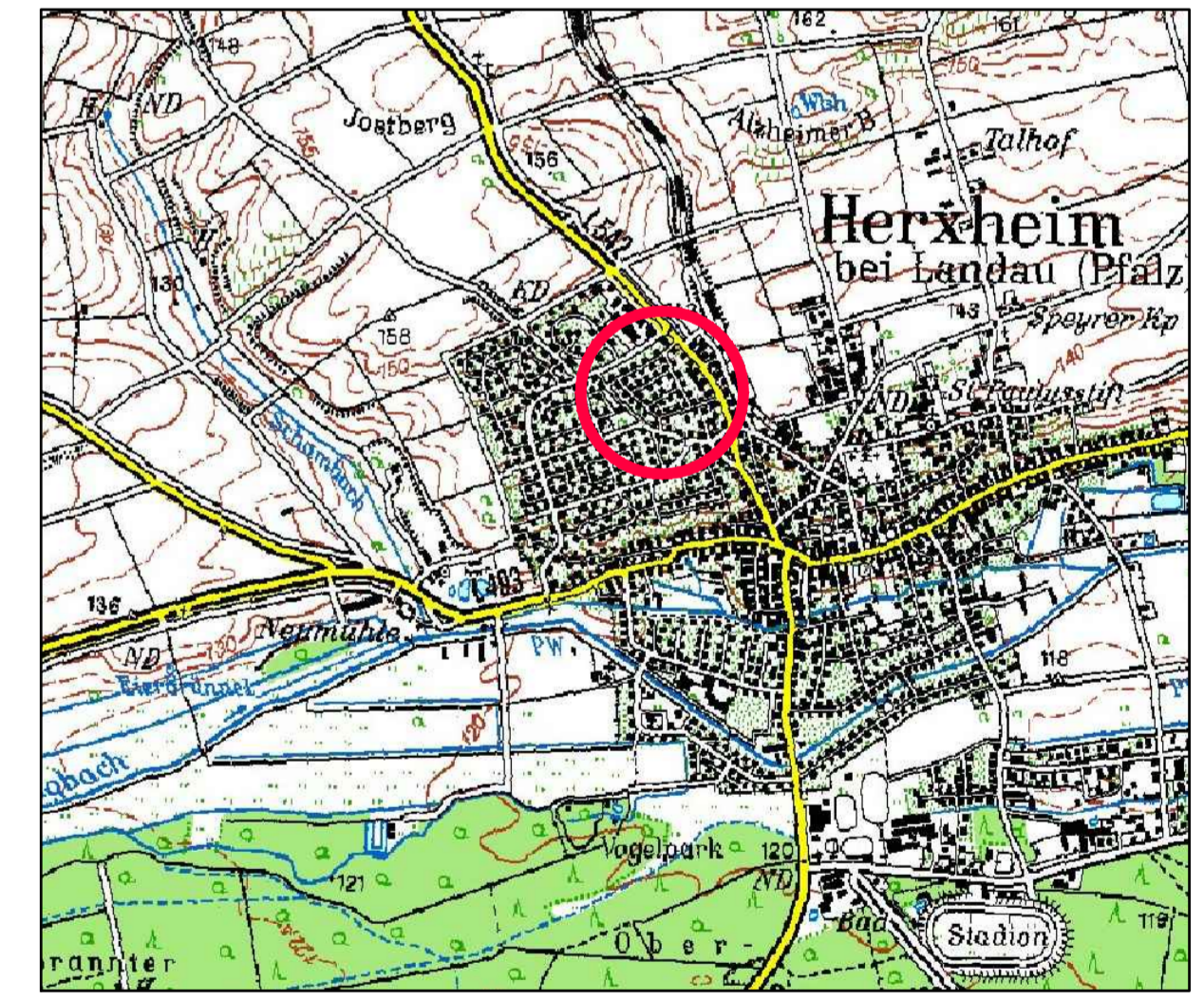
(Franz-Ludwig Trauth)  
Ortsbürgermeister

**Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....

Herxheim, den .....

(Franz-Ludwig Trauth)  
Ortsbürgermeister



**Ortsgemeinde Herxheim**

**8. Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nord-West"**

<p><b>Ortsgemeinde Herxheim</b> Friedrich-Weg 10 65133 Herxheim Tel: 07276 / 501-212</p>	<p><b>stadtconcept</b> UG (Planungsberatung) Köllener Straße 24a 76824 Landau Tel: 06341 93 94 99 Fax: 93341 / 945501 Email: buach@stadtconcept.com</p>	<p>Stand: 07.02.2013</p>	<p>Nr. 12 / 063 M.: 1: 250</p>
--	---	--------------------------	------------------------------------