

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 1.1.2 Grund- und Geschossflächenzahl
 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.1.3 Zahl der Wohneinheiten
 Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

1.2 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 BauNVO)
 Garagen und Nebengebäude sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche).
 Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, mit der Einschränkung, dass im Vorgartenbereich ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden können, dabei dürfen 50 % - einschließlich der Zufahrten - nicht überschritten werden. Die Stellplätze sind wasserdrüchlässig (Rasenplaster und Rasengittersteine) auszuführen. Die restlichen Flächen des Vorgartenbereiches sind gärtnerisch anzulegen.
 Im Baugebiet „C“ ist auf der dafür ausgewiesenen Fläche die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

1.3 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 1a BauGB)
 Die Baugrundstücke in der 2. Baureihe ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen.
 Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

1.4 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO)
 Baugebiet „A und B“
 Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen an der Straße „Hinterweg“ ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Bei der Bauweise in 2. Reihe liegt der Bezugspunkt beim natürlichen Gelände in Höhe der nördlichen Hausfront (in Gebäudemitte). Die Geländehöhe ist durch mindestens zwei Geländeschritte eines vermessungstechnischen Sachverständigen nachzuweisen.
 Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Baugebiet „C“
 Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite mit der Linie des gemittelten Geländeverlaufs, zu messen in der Mitte der Außenwand. Sollte die Bodenplatte des Gebäudes bzw. die sichtbare Unterkante der Außenwand oberhalb des gemittelten Geländeverlaufs liegen, so dass kein Schnittpunkt gemäß obiger Definition vorhanden ist, so ist zur Ermittlung des Bezugspunktes eine fiktive Linie von der Mitte der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite auf die Linie des gemittelten Geländeverlaufs zu ziehen und von dort das Maß zu nehmen.
 Wird das Gelände am Bezugspunkt abgetragen bzw. liegt die sichtbare Unterkante der Außenwand unterhalb des gemittelten Geländeverlaufs, so ist die festgesetzte Traufhöhe sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um das Maß der Abtragung zu reduzieren.
 Den Bauantragsunterlagen ist eine Schnittzeichnung mit der Darstellung des gemittelten Geländeverlaufs und dem zu errichtenden Gebäude beizufügen.

1.5 Landespflegerischer Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)
 Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird eine Fläche von 770 qm von dem Ökotope der Gemeinde Herxheim abgetrennt.
 Die Maßnahme wird den Baugrundstücken in zweiter Reihe im Verhältnis ihrer Größe zugeordnet.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer des jeweils hinterliegenden Grundstücks sowie Befugnis zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke sowie zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

1.7 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdrüchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung festgesetzt.
 Die Dachneigung darf für freistehende Gebäude 30° - 38° betragen.
 Dachfarbe: rot - rotbraun.
 Im Baugebiet „C“ ist als Dachform auch das Flachdach zulässig.
 Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
 Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.3 Stellplätze
 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen sind.

HINWEISE

3.1 Archäologische Denkmalpflege
 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu geeigneter Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 150 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zulage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
 Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

3.2 Altlasten
 Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

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

3.4 Regenwasserversickerung
 Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen.

3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben
 Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdauhubbörse) angestrebt werden.
 Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollen mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstaussaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
 Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Telekom
 Die Deutsche Telekom ist vor Baubeginn rechtzeitig zu verständigen.
 BBN 23
 Chemnitz Straße 2
 67433 Neustadt
 Tel.: 06321 / 45-52 53

3.7 Ver- und Entsorgung
 Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom vom Hinterweg wird nicht verändert. Somit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich an die bestehenden Versorgungsleitungen anzuschließen.

3.8 Ingenieurgeologie
 Die Anforderungen der DIN 4020 sind zu beachten.

3.9 Radonbelastung
 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 Baugbietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

3.10 Bergbau/Altbergbau
 Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet von dem Erlaubnisfeld für Kohlenwasserstoffe "Herxheimweyher" überdeckt wird. Die Ausgleichsfläche liegt im Bereich des Bewilligungsfeldes für Erwärme "Insehm".
 Inhaber der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstr. 18 in 67346 Speyer.

Inhaber des Bewilligungsfeldes für Erdwärme ist die Firma Palzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29 in 67061 Ludwigshafen.
 Es wird empfohlen bei weiteren Planungen sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

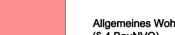
3.11 Gasversorgung
 Gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung der Thüga Energienetze GmbH zwingend einzuhalten.

Gemeinde Herxheim Bebauungsplan nach § 13a BauGB "Südlich des Hinterweges" - 1. Änderung ÜBERSICHTSKARTE



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

TH, GH Traufhöhe, Gebäudehöhe

II max. Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Einfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GcG Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Wohngebäude vorhanden

Nebengebäude vorhanden

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Traufhöhe, Gebäudehöhe

Bauweise

max. Zahl der Wohneinheiten

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:1000



PLANZEICHEN

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 15.11.2014
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert am 15.11.2014
- Landesbauordnung (LBO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 09.03.2011
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert am 22.06.2010
- Landeswassergesetz (LWG) vom 22.01.2004, zuletzt geändert am 23.11.2011
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert am 20.03.2013
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978, zuletzt geändert am 28.09.2010
- Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Gesetz am 08.10.2013

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

13.11.2014

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

28.11.2014 / Äußerungsfrist bis 15.12.2014

ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND OFFENLAGEBESCHLUSS

05.03.2015

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE

27.03.2015

OFFENLAGE

07.04.2015 bis 06.05.2015

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

25.03.2015 / Stellungnahmen bis 06.05.2015

PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

11.06.2015

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baurechtlichen 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

Index	Datum	Änderungsgegenstand	gezeichnet	bearbeitet

Gemeinde Herxheim
 Bebauungsplan
 "Südlich des Hinterweges"
 1. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung vom 11.06.2015		Projekt HEX 14219	
bearbeitet	Datum	Name	Anlage
gezeichnet	März 2015	dme	
geprüft	Jan. 2015	dme	
	Juni 2015	dme	
Maßstab	1 : 500	Plan-Nr.	SB03BP001
EDW: ... \Autocad\WP1\07\p14219_SBO3BP001_150611_Endfassung.dwg	Plangröße: 0,53 m²		

Auftraggeber / Antragsteller:
 Verbandsgemeinde Herxheim
 Am Rathaus 6
 79863 Herxheim

Planverfasser:

 Pröll-Mittner GmbH
 Architekten-Ingenieure
 Am Störacker 1b
 76129 Karlsruhe

Herxheim, den 11.06.2015