



Gemeinde Herxheim Ortsteil Hayna

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

Satzungsfassung vom 14.03.2019



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Gemeinde Herxheim Ortsteil Hayna

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

Satzungsfassung vom 14.03.2019

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07 HEX17057

Gemeinde Herxheim, Ortsteil Hayna

Bebauungsplan „Hauptstraße“, 1. Änderung nach § 13a BauGB

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

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Wand- und Firsthöhen

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

1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf max. 6 WE festgelegt.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte

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

2.1.2 Traufausbildung und Ortgang

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

2.1.3 Sockelausbildung

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

2.1.4 Auskragungen

Auskragungen und Kragplatten sind zulässig.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

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

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.2 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

3.2.1 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs 1 sind keine registrierten Altablagerungen im Bodenschutzkataster festgestellt. Jedoch umfasst das Plangebiet ein ehem. Raiffeisenlager. Detailliertere Informationen insbesondere ob und wenn ja welche umweltrelevanten Nutzungen auf dem Gelände stattgefunden haben liegen im Bodenschutzkataster nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung sollte deshalb durch ein Bodengutachten abgeklärt werden, ob ein Vorkommen von Bodenverunreinigungen ausgeschlossen werden kann.

Bei der gutachterlichen Bewertung der Fläche sollte die sensiblere Nachnutzung (Wohnbebauung) berücksichtigt werden. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgenden Vollzugshilfen zu beachten:

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

- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung — 7: Agrochemische Zentren.

Innerhalb des Änderungsbereichs 2 sind ebenfalls keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung können Vorkommen von Bodenverunreinigungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollte auch hier im Rahmen der nachfolgenden Gebäudeplanung ein Bodengutachten zur Aufklärung beauftragt werden.

Seitens des Bodenschutzes ist anzumerken, dass Tabakfabriken als uneingeschränkt altlastenrelevant gelten. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam. Im Rahmen der gutachterlichen Bewertung ist zudem die geplante sensiblere Nachnutzung des Geländes zu berücksichtigen. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgende Vollzugshilfe zu beachten:

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

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

3.2.2 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.2.3 Grundwasser

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

3.3 Boden/Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 199.7-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

3.4 Radonprognose

Das Plangebiet liegt, innerhalb eines Bereiches, indem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

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

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

3.5 Gasleitung

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit den Versorgern abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu der bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Fa. Thüga weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

3.6 Bergbau/Altbergbau

Der Bebauungsplan "Hauptstraße, 1. Änderung" liegt im Bereich des bereits erloschenen Bitumengewinnungsfeldes "Hayna I". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich nicht im Bereich eines verliehenen Bergwerksfeldes.

Im Plangebiet befinden sich keine Kohlenwasserstoffbohrungen. Über weiteren erfolgten Abbau im Plangebiet liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In den Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

3.7 Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom erforderlich.

3.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße“ trifft für die Niederschlagswasserbewirtschaftung folgende Aussagen:

„Die Forderungen einer naturnahen Regenbewirtschaftung (nach dem Landeswassergesetz) kann im Plangebiet für Neubauten kaum umgesetzt werden. Die Bodenverhältnisse weisen Versickerungsbeiwerte auf, die eine Versickerung von Regenwasser in der vorgesehenen Grünzone nur sehr eingeschränkt zulassen.

Andererseits ergibt sich durch die Planung keine Zunahme von weiteren versiegelten Flächen (hier insbesondere Dachflächen), sondern eher das Gegenteil. Durch Sanierungsmaßnahmen reduziert sich langfristig die Gesamtfläche aller Dächer im Planungsgebiet. In die Planung wird weiterhin die

Festsetzung aufgenommen, dass Versiegelungen nur auf das notwendige Maß beschränkt werden. Der Bau von Zisternen zur Nutzung als Gießwasser oder auch Brauchwasser wird sehr empfohlen.“

Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung sollte das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem mit der Strukturgenehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a. d. Weinstraße abgestimmt werden.

3.9 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.