GEMEINDE HERXHEIM BEBAUUNGSPLAN "EISENBAHNSTRASSE - RAIFFEISENGELÄNDE"

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
- (II) Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 BauNVO, §20 BauNVO)
- GR/qm maximale Gebäudelänge
- GF/qm maximale Wandlänge

BAUWEISE, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- E Bauweise: (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Einbuchten
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Wohnmöbelhaus
- ohne Ein/ / und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR GEWINNUNG/ABBAU, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHANDLUNG, FLÄCHEN FÜR ABWASSERANLAGEN, FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND RÖHRENLEITUNGSANLAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Rückhalte- und Versickerungsfläche

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- vorhandene 20 kV Starkstromleitung

GRÜNFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRAUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- a pflanzenfreier Streifen

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches: (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ver- Tiefgarage
- Entsorgung
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Fahrrechten zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Lebe Geh- Fahrt und Leitungsrechte (siehe Textliche Festsetzungen)
- Abzugsgrundstück Herxheim, Bahnhof (siehe Textliche Festsetzungen)

INFORMATIVE FLÄNCHENDARSTELLUNGEN

- Bestandsdaten über Nfs (Bespiel)
- gegebene Straßenhöhen über Nfs (Bespiel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und folgenden textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB) I.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfte- und Bürogebäude,
- Schankwirtschaften und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)
Die Bezugshöhe (siehe Nutzungsschablone) ist jeweils bezogen auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, bei Flachdächern entsprechend Mitte.
Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (Wimmer) werden definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt (0,0 m ü.NN) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt) gemessen mit Mitte, Ost- Mitte/West- bzw. Nordmitten und an dem Giebelpunkt.

2.2 Begrünung von Dachflächen
Für das Hauptgebäude (Wimmer) ist mindestens eine Dachform zulässig, die eine Dachbegrünung ermöglicht. Die Dachneuzubauten Substrat/Aufbaustärke Dachbegrünung/Gewicht mass: 60 cm Substrat.

2.3 Begrünung von Stellplatzflächen
Je ein Baum der Pflanzmaßnahme Standortbaum sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Heinz und Bernadine der Pflanzliste in Kasten E (Je vier Bäume) sind mindestens 4 m hohe Laubbäume mit 18 - 20 cm Stammumfang, die nicht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen sind, sondern direkt auf den Baumgraben. Abweichungen der Baumstandorte (z.B. aufgrund von Grundstückszufahrten o.ä.) ist bis zu max. 2 m zulässig.
Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Errichtung der Baulichkeiten zu erfolgen und ist mindestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Anlage, die zu begrünen ist, zu gewährleisten. Die Bäume sind gegen Anfahrten zu schützen.

2.3 Nichtüberschreitung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche
Die Tiefgaragen sind so zu gestalten, dass die Grundfläche der Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet wird.

3 Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Ausgenommen davon sind Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten und -ausfahrten. Oberirdische Bauteile der Tiefgarage dürfen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrtsgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen
Nebenanlagen: § 23 Abs.5 1Satz BauNVO und unter Berücksichtigung der in Punkt A.1.2(6) Geh-, Fahrt und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" genannten Einschränkungen, soweit nicht nicht anders als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und oberirdischen Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

4.3 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Der Bereich MI 3 und die Tiefgarage sind zu begrünen. Die Fläche für die Rückhaltung und Versickerungsanlage ist in der Planzeichnung dargestellt.

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

4.1.1 Die mit „L1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungs- und Geherlaubnisrecht zu belasten. Die Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu sichern. Die Leitungsrechte umfassen die Verlegung, sowie Betrieb, Unterhaltung und Reparatur von Leitungen und Kanälen einschließlich aller erforderlichen Nebenanlagen und Zubehörteile. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Wasserleitung, sowie Regen- und Schmutzwasserkanäle einschließlich notwendiger Schachtbauwerke sowie die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen 20kV-Kabelleitung der Pfälzwerke und einer unterirdischen Niederspannungsleitung einschließlich notwendiger Kabelverteilerschränke. Die Leitungsrechte umfassen weiterhin die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen beziehungsweise Kanäle, sowie deren Unterhaltung.

4.1.2 Die „L2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Herxheim und Pfälzwerke AG zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen 20 kV-Kabelleitung einschließlich notwendiger Kabelverteilerschränke. Weiterhin umfasst die Unterhaltung der Versorgungsleitung beziehungsweise Kanäle, sowie deren Unterhaltung.

4.1.3 Die mit „L3" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der gesamten Herxheim zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur dauerhaften Unterhaltung der Stellplätze, Rückzugs- und Wendemöglichkeit.

4.1.4 Die mit „L4" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der gesamten Bevölkerung zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur dauerhaften Unterhaltung der Stellplätze.

4.1.5 Ausnahmsweise vom Fahrrecht, ohne Bieten entsteht mit unverzüglichstehenden Stoffen belastet sind (Gewerbegebäudeflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Nr. 3 Nr. 3 Nr. 1, Nr. 16, 18, 20 und 4 BauGB).

Abfallgrundgebühr Herxheim, Bahnhof, Reg.-Nr.: 337 04 038 - 0208 / 000 - 00

parke Planeinfrag

4.1.6 Folgende nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

4.1.7 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gebieten MI1 und MI2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

4.2 Wall- im Einmündungsbereich Bahnhofstraße (siehe Textliche Festsetzungen)

4.3 Grundbelastungen des W 2 entlegt im Trennsystem. Die anderen Vorderschwiegerwasser ist dem Planungsbereich zugeordnet (siehe Textliche Festsetzungen).

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Einbindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Begrünung der Tiefgarage
Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mindestens mit 60 cm Substrat zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen, die für Eingänge, Fenster und Belichtungen bzw. Belüftungen dieser Bauteile erforderlich sind. Die durchwurzelbare Substrat/Aufbaustärke bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen.

5.2 Begrünung von Stellplatzflächen
Je ein Baum der Pflanzmaßnahme Standortbaum sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Heinz und Bernadine der Pflanzliste in Kasten E (Je vier Bäume) sind mindestens 4 m hohe Laubbäume mit 18 - 20 cm Stammumfang, die nicht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen sind, sondern direkt auf den Baumgraben. Abweichungen der Baumstandorte (z.B. aufgrund von Grundstückszufahrten o.ä.) ist bis zu max. 2 m zulässig.
Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Errichtung der Baulichkeiten zu erfolgen und ist mindestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Anlage, die zu begrünen ist, zu gewährleisten. Die Bäume sind gegen Anfahrten zu schützen.

5.3 Nationale Gesetzlichkeit des Retentions- und Versickerungssystem
Die Retentions- und Versickerungsanlagen sind nach den Regelungen der anerkannten Anlagen, die zur Errichtung der Retentions- und Versickerungsanlagen ggf. anfordern sind (wie z.B. Erfassung, Dimensionierung, Genehmigung, Gleichwertigkeit, Betrieb, Wartung und Instandhaltung) und entsprechen.

5.4 Begrünung von Dachflächen
Für das Hauptgebäude (Wimmer) ist mindestens eine Dachform zulässig, die eine Dachbegrünung ermöglicht. Die Dachneuzubauten Substrat/Aufbaustärke Dachbegrünung/Gewicht mass: 60 cm Substrat.

5.5 Begrünung von Stellplatzflächen
Je ein Baum der Pflanzmaßnahme Standortbaum sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Heinz und Bernadine der Pflanzliste in Kasten E (Je vier Bäume) sind mindestens 4 m hohe Laubbäume mit 18 - 20 cm Stammumfang, die nicht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen sind, sondern direkt auf den Baumgraben. Abweichungen der Baumstandorte (z.B. aufgrund von Grundstückszufahrten o.ä.) ist bis zu max. 2 m zulässig.
Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Errichtung der Baulichkeiten zu erfolgen und ist mindestens 3 Jahre nach Fertigstellung der Anlage, die zu begrünen ist, zu gewährleisten. Die Bäume sind gegen Anfahrten zu schützen.

B. NEGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ

Nachrichtlich Übernahme von gesetzlichen Regelungen für den Umgang mit Grundwasser:
Zuständig (§ 19 Abs. 6 BauGB) I.V.m. § 56 Abs. 2 LWG (V.m. der Allgemeinen Erlaubnisvorgabe) ist die Kreisverwaltung Bad Dürkheim.
Die Verschiffen der Entwässerungsgraben ist zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne (§ 9 Abs.1 LBauO) handelt, wer den Festsetzungen der nach § 99 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2 Bodenschutz
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3 Verwendung der Auswertungen von Geländeströmungen auf die Fauna
Als Maßstabe zur Verwendung des Entwäßers des Tiörgarbereiches gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Bereich des Tiörgarbereiches, der Bestandsgebäudes Bauhaus-Baumarkt, zu ausgleichen, mit der GDGG zu gegebener Zeit nachgeholfen die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit die GDGG diese dokumentieren kann.
Die auszführenden Bauhaum sind eindringlich auf die Bestimmungen des Zeitenraumes Ende Februar bis Ende September, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz vom 29.11.2004 (GVBl. 2008, S. 3021) hinzuweisen. Ebenso ist jeder Zugriff sammeln, einschließlich Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowie alle Umstände des Fundes zu sichern und der Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu schützen.
Absatz 1 und 2 entstehen Bauhaum/Baumarkt bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jeweils nach der Bestätigtsfrist und Haftung gegenüber der GDGG.
Sollten einbrich entsprechende Objekte eingeführt werden, so ist der Direktor Landesmuseum Mainz, Abteilung Archäologie, Ernst-Ludwig-Platz 2, 55116 Mainz, zu benachrichtigen. In Hinsicht auf den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der hiesigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen lassen. Im Freiheit Bauhaum/Baumarkt bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jeweils nach der Bestätigtsfrist gegen und von Seiten der Bestandsbauhaus Handels Stiftung zu der Abteilungsleiter erforderlich.
Es ist verpflichtet gß besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Bauarbeiten.

4 Fauna
- Die Gerendeström Kultureinh Eicke Fläche/Mainz-Landesinstemmelkopf- soll mit, dass sich im Geländegebiet keine oberfläg bekannten Fledermaus-Vorkommen befinden. Die der betroffene Gebiet ist einer ehemaligen Kampfbahn legt, können bei Ausschlachtungsarbeiten noch Fledermäuse vorfinden. Es empfiehlt sich, die Ausschlachtungsarbeiten gemäß Vorschrift in diesem Fall an die Direktion Landesdenkmalpflege unverzüglich zu belegen.

5 Schutz vor Kalkfrauen und Lichtquen

5.1 Allgemeine Hinweise
Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterstehenden Raums durch Säume und Leitungen sind bei Neubauplanungen im Bereich Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen sie Anlegungen in Bezeug die unterstehenden Dörfer/Kirchen (DIN 18920) Umgebungsbereich Ein Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen - Empfehlungen für Planung, Ausführung und Pflege (Ausgabe 2002) Bei Neubauplanungen im Bereich Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen sie Anlegungen in Bezeug die unterstehenden Dörfer/Kirchen (DIN 18920) Umgebungsbereich Ein Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbestanden und Vegetationsflächen - Empfehlungen für Planung, Ausführung und Pflege (Ausgabe 2002) Bei Neubauplanungen im Bereich Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten.
In Rahmen von Kostenfragen (Leitungen) ist jeweils die betreffende Firma und ihre Ersatzgrundgerüst nach vorhandenen Vorgangsnummer bezüglich Kosten zu beachten.

5.2 Gewährleistungsbestimmungen
Die erste Unterweisung der Bodenpeiler der Zongenmitteilgerätte (Schiebbüffertreiber) erfolgt durch die Firmen Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die gemeinsamen Bestimmungen in der Bodenkeil sowie deren der Schiebbüffertreiber sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten.
Die keine gemeinsamen Bestimmungen in der Bodenkeil sowie deren der Schiebbüffertreiber sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten.
Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten. Die Bodenpeiler sind bei Bonn. Neubau von unterirdischen Leitungen und Kanäle zu beachten.

6 Hinweise zur Unterweisung Gebäudes mit Erdgase
Für Erdgas Energiepreise Gmbh wird derzeit ein Gebäude mit Erdgas Energiepreise Gmbh Gas-Hausanschlüsse Gmbh Gas-Hausanschlüsse Gmbh Gas-Hausanschlüsse