

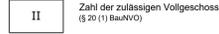
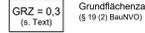
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung



2.0 Maß der baulichen Nutzung



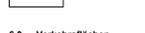
3.0 Bauweise



4.0 überbaubare Grundstücksflächen



5.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden



6.0 Verkehrsflächen



7.0 Sonstige Planzeichen



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen



Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, Wohneinheiten, Dachform / Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzielenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stauden- und Kräutertebeete anzulegen. Alternativ sind Blühhimmelschen anzusehen, bei der Einsaat von Rasenflächen ist Saatgut mit einem Kräuterteil zu verwenden.

Zulässig sind: - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind: - nicht störende Gewerbebetriebe, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der Vollgeschosse Z jeweils als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen in der § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind mit Ausnahme der Vorzonen - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lediglich nicht-hochbauliche Nebenanlagen und nicht-überdachte Stellplätze aber auch überdachte Fahrradstellflächen, Müllbehälterstandorte u. A sind in der Vorzone zulässig.

Eine Vorzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich festgesetzter) straßenseitiger Baugrenze der Baugrundstücke. In Höhe des Grundstücks Flst-Nr. 6531/11 liegt die Vorzone zwischen dem vorgelagerten öffentlichen Grünstreifen und der straßenseitigen Baugrenze.

Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist eine maximal 6 m breite Ein- und Ausfahrt über die Robert-Schumann-Straße zulässig.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20 und 25a BauGB)

Je Grundstück ist ebenfalls wasserdrückfähig herzustellen.

Vermeidung / Verminderung von Niederschlagswasser

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind in Summe 12 m flacher, 1 m breiter und 0,30 m tiefer Graben anzulegen und das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen hieran anzuschließen. Bei 2 Grundstücken bedeutet dies jeweils 6 m Graben pro Grundstück.

Es sind flache Graben mit Bewuchs anzulegen, durch die das Niederschlagswasser (einschließlich Dachflächen) fließt; 15 cm Oberboden mit mindestens einer Gras-Kraut-Begrünung (extensiv oder intensiv, höherwertige Begrünung mit Stauden, Wildstauden, Holz ist möglich). Als Unterboden ist ein gering versickerungsfähiger Boden einzubauen, z. B. die im Baugbiet anstehenden Böden.

Durch die Bepflanzung werden Wasseranteile zwischengespeichert und der Verdunstung sowie in geringem Maße der Versickerung zugeführt. Überschüssiges Wasser ist abzuleiten und z.B. der Kanalisation zuzuführen. Das Niederschlagswasser ist in jedem Fall in die Mulden einzuleiten, ein Notüberlauf in den Kanal ist ab 15 cm Höhe zulässig.

2.2 Anpflanzbindungen

Auf jedem Baugrundstück ist jeweils ein heimischer Laubbau- oder Kernobstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ sind 3 - 5 Sträucher bestehend aus demigen Sträuchern (Weißdorn und Wildrosen) zu verwenden.

Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugfertigkeit der Bebauung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden auf den Nachweis angerechnet.

Für Schnitthecken sind schnittverträgliche heimische Laubbäume zu verwenden.

Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stauden- und Kräutertebeete anzulegen. Alternativ sind Blühhimmelschen anzusehen, bei der Einsaat von Rasenflächen ist Saatgut mit einem Kräuterteil zu verwenden.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 10° sind extensiv mit Mindestsubstrat von 8 cm zu begrünen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zulässig sind: - Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°, - gegeneinander geneigte Putzdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Putzdächer darf maximal 1,50 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste), - Walmdächer 15° - 20°, - begrünte Flachdächer bis 10°.

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes im Dachform und -neigung anzupassen; abweichend hiervon sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Zwerggiebel Nebengiebel sind unzulässig.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig ist eine Dachfarbe in den Farbtönen ziegelrot bis rot-braun. Flachdächer sind zu begrünen.

Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.4 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind helle Putzfassaden zulässig (Weißanteil von 80 % bis 90 %). Dies gilt nicht für die Sockelzone.

Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

2. Gestaltung der unbaubaren Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich festgesetzter) Baugrenze) dürfen durch Zufahrten, Zugänge und Stellplätze maximal 50 % versiegelt werden.

Die restliche Vorgarteneinfassung ist zu begrünen.

Begrünung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt sind. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Sollte allein durch die Ausnutzung der maximal zulässigen Einfahrtsbreite von 6,00 m ein höherer Versiegelungsgrad erreicht werden, so ist diese Überschreitung zulässig. Darüber hinaus ist dann keine weitere Versiegelung/Befestigung in der Vorzone zulässig.

Als Versiegelung zählen Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundene Flächen sowie Kies-, Stein- und Schottergärten.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE / PFLANZENLISTE:

1. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist. Dies gilt auch für Mauereidechsen und Zauneidechsen. Um dennoch möglichen artenschutzrechtlichen Verbotbeständen für die betroffenen Tiere vorzubeugen, sind die Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen nach der Winterstarke der Tiere und vor der Einlage von einem Fachgutachter nochmals zu untersuchen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

2. Brauchwasserentzug

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

3. Versickerungsmulden

Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts wird zusätzlich im Anschluss an den festgesetzten bewachsenen Graben die Herstellung einer Versickerungsmulde empfohlen. Hierdurch wird der Direktabfluss auf null reduziert. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine detaillierte Bemessung der Versickerungsmulde möglich, sobald alle Randbedingungen (Baugrund, geplante Bebauung) bekannt sind.

4. Radon

In der Radonpotenzialkarte Rheinland-Pfalz wird für das Plangebiet eine Radonkonzentration in der Bodenluft von 28 kBq/m³ und ein Radonpotential in der Bodenluft von 15,8 angegeben. Unter Bezugnahme auf das Landesamt für Umwelt https://lu.uw.rlp.de/voekoerper/radon-informationsstelle/allgemeine-informationen-zum-thema-radon wird empfohlen, orientierende Radonmessungen vorzunehmen.

5. Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archaische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Siedlungsbefunde der linearbandkeramischen Kultur und der Rössener Kultur (Jungsteinzeit) (Fundstelle Herxheim 11).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der nahegelegenen Fundstellen archaische Funde zu erwarten sind.

Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archaischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DStG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherr/Bauherrin, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DStG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.08.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1, entbinden Bauherr/Bauherrin bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archaische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heiligen archaischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherr/Bauherrin finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmale (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Starkregen

Gemäß der neuen Sturzfahrgelände Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/serve/10360) sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SR17 über 1h geringe Risiken ausgewiesen. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SR10 über 4h verschärfte sich diese Situation nur geringfügig weiter. Dennoch sollte bei Neubau oder der Sanierung von Gebäuden eine Starkregenvorsorge mit betrachtet werden wie bspw. hochwasserangepasstes Bauen: https://hochwasseranagement.rlp-umwelt.de/serve/177064.

7. Grundwasser

Die Verbandsgemeinde Herxheim erstellt derzeit ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept (pH5VK) Daraus könnte sich die Sturzflutgefährdung für das Plangebiet aber weiter konkretisieren.

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.

8. Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

9. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist: - beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

10. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

11. Pflanzungen

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode.

12. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Herxheim eingesehen werden.

PFLANZENLISTEN

Bäume 2.ter Ordnung (H 2xv mB StU 10/12)

Table with 2 columns: Feldahorn, Säuleneiche, Säulenhainbuche, Kernobsthochstamm in Sorten: hier kleinkronige Sorten

Heckpflanzungen (Str ob 100, 125cm)

Table with 2 columns: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Weißdorn, Wildrose

Gehölzinseln (Str ob 100, 125cm)

Table with 2 columns: Weißdorn, Wildrose

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss 20.04.2023

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 15.09.2023

Zustimmung zum Planentwurf und Veröffentlichungsbeschluss 07.12.2023

Öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung 22.12.2023

Veröffentlichung 25.12.2023 bis 25.01.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 22.12.2023

Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss 21.03.2024

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und baunordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Fachbeitrag Naturschutz stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den _____

Sven Koch Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES BATZUNGSBESCHLUSSES

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

Herxheim, den _____

Sven Koch Ortsbürgermeister

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

Alle Pflanzungsmaßnahmen sind bis zur Schlussabnahme der baulichen Anlagen auszuführen unter Berücksichtigung der Vegetationsperiode.

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Herxheim eingesehen werden.

PFLANZENLISTEN

Bäume 2.ter Ordnung (H 2xv mB StU 10/12)

Table with 2 columns: Feldahorn, Säuleneiche, Säulenhainbuche, Kernobsthochstamm in Sorten: hier kleinkronige Sorten

Heckpflanzungen (Str ob 100, 125cm)

Table with 2 columns: Feldahorn, Hainbuche, Kornelkirsche, Weißdorn, Wildrose

Gehölzinseln (Str ob 100, 125cm)

Table with 2 columns: Weißdorn, Wildrose

Project information box containing: Projekt: Bebauungsplan "Nord-West, 10. Änderung", Projektnummer: 23-287, Datum: 09.04.2024, Planinhalt: Satzungsfassung, Stand: 21.03.2024, Datengrundlage: Gemeinde Herxheim, 22.08.2023, Auftraggeber / Gemeinde: Ortsgemeinde Herxheim, Planungsbüro: stadconcept, Ortsgemeinde Herxheim, Fachbereich Fachbereich Bauverwaltung, Dipl.-Ing. Brigitte Busch, Regierungsverwaltung, Charles-de-Gaulle-Straße 17, 76829 Landau, Tel: 06341-9676 254, Fax: 06341-9676 255, Email: busch@stadconcept.com