



RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenvorschrift 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
WA
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
Grundflächenzahl (GfZ)
Wohnfläche (Wohnfläche)
Gehöhenbegrenzung (Gehöhenbegrenzung)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

4.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauNVO)
maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

5.0 Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 (1) LBO - V. m. § 9 (1) 6 BauGB)
Dachform und Dachneigung
SD = Satteldach mit Dachneigung 30° bis 40°
VD = verschieb. Pultdach 30° bis 40°
PD = Pultdach Dachneigung 5° bis 15°
FD = Flachdach
WD = Walmdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl GRZ, die maximale Wandhöhe WHmax und die maximale Gebäudehöhe GHmax entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Im festgesetzten WA 1 gilt die abweichende Bauweise a: offene Bauweise mit einseitigem seitlichem Grenzbaun.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 20 cbm (siehe genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBO) - sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken - mit folgenden Einschränkungen - zulässig.

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Je Wohngebäude sind im WA 1 drei Wohneinheiten und im WA 2 zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen.

8. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

9. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen.

10. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

11. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
1.1 Dachneigung
Zulässig sind
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°
- gegenüberliegende geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°

2. Dachneigung
Zulässig sind
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40°
- gegenüberliegende geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°

3. Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang des öffentlichen Weges und an der Straßenseite Am Herrenweg sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Gitterzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE
1. Niederschlagswasser
Für den Plangebiet erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des § 55 Abs. 2 WHG zur Bewässerung verwendet werden.

2. Boden und 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.

3. Landschaftsarchologie
3.1 Lauf Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archaischen Fundstellenelemente (F1, F2) zu berücksichtigen.

3.2 Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

4. Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Je Wohngebäude sind im WA 1 drei Wohneinheiten und im WA 2 zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

3. Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Entlang des öffentlichen Weges und an der Straßenseite Am Herrenweg sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Gitterzäunen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE
1. Niederschlagswasser
Für den Plangebiet erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des § 55 Abs. 2 WHG zur Bewässerung verwendet werden.

2. Boden und 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.

3. Landschaftsarchologie
3.1 Lauf Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archaischen Fundstellenelemente (F1, F2) zu berücksichtigen.

3.2 Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

4. Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Je Wohngebäude sind im WA 1 drei Wohneinheiten und im WA 2 zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen.

8. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind.

Die Arbeiten sollen von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei folgende Posten enthalten:
- Befreiung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenbedenkliche 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 Ortsdosimetrie (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betreffenden Baugrund 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblätter GW 125 sowie der DIN 1986.

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

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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauherren/Bauherrin, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen.

4. Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
Je Wohngebäude sind im WA 1 drei Wohneinheiten und im WA 2 zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
Entlang des Weges Flst-Nr. 6725/62 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

7. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Stauden zu bepflanzen.

VERFAHRENSDATEN
Aufstellungsbeschluss 01.02.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 09.02.2018
Außerungsfrist bis 28.02.2018

Zustimmung zum Planentwurf und Offenlagebeschluss 17.05.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage 15.06.2018
Offenlage bis einschließlich 24.07.2018

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 21.06.2018
Stellungnahmen bis 24.07.2018
Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss 08.11.2018

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

Table with project details: Projekt: Bebauungsplan "Nord-West, 9. Änderung", Plannummer: 18-163, Planinhalt: Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 09.11.2018, Datum: 09.11.2018, Auftraggeber: Gemeinde Herxheim, Planungsbüro: stadconcept, B PLAN, Ortsgemeinde Herxheim, Charles-de-Gaulle-Straße 17, 76823 Herxheim, Tel. 07276 1651-212, Email: busch@stadconcept.com