



# Gemeinde Herxheim

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise Begründung

Endfassung vom 11.06.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 Telefax 0721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Gemeinde Herxheim

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Endfassung vom 11.06.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 Telefax 0721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## **1 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 wasserdurchlässig (Rasenpflaster 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)**

Je Baugrundstück in der 2. Baureihe ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - 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 Bebauung in 2. Reihe liegt der Bezugspunkt beim natürlichen Gelände in Höhe der nördlichen Hausfront (in Gebäudemitte). Die Geländehöhe ist durch mindestens zwei Geländeschnitte 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 Ökokonto der Gemeinde Herxheim abgebucht.

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 Grundstückes 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 wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.



# Gemeinde Herxheim

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

### Örtliche Bauvorschriften

Endfassung vom 11.06.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70

Telefax 0721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de)

[info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### 2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits 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.



# Gemeinde Herxheim

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

### Hinweise

Endfassung vom 11.06.2015



**Pröll-Miltner GmbH**

**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 Telefax 0721 96232-46

[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## 3 Hinweise

### 3.1 Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener 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 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu-tage 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 Bau-träger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung ge-genüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denk-malpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Ab-sprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologi-schen Forschung entsprechend durchführen können.

Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellung-nahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellung-nahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

### 3.2 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasser-behörde 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 berücksichti-gen.

### 3.4 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwas-ser 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 Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Ab-transport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bo-dens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten 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. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Örettich) 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

Chemnitzer 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 Baugebietes 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 Erdwärme "Insheim".

Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstr. 18 in 67346 Speyer.

Inhaberin des Bewilligungsfeldes für Erdwärme ist die Firma Pfalzwerke 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.