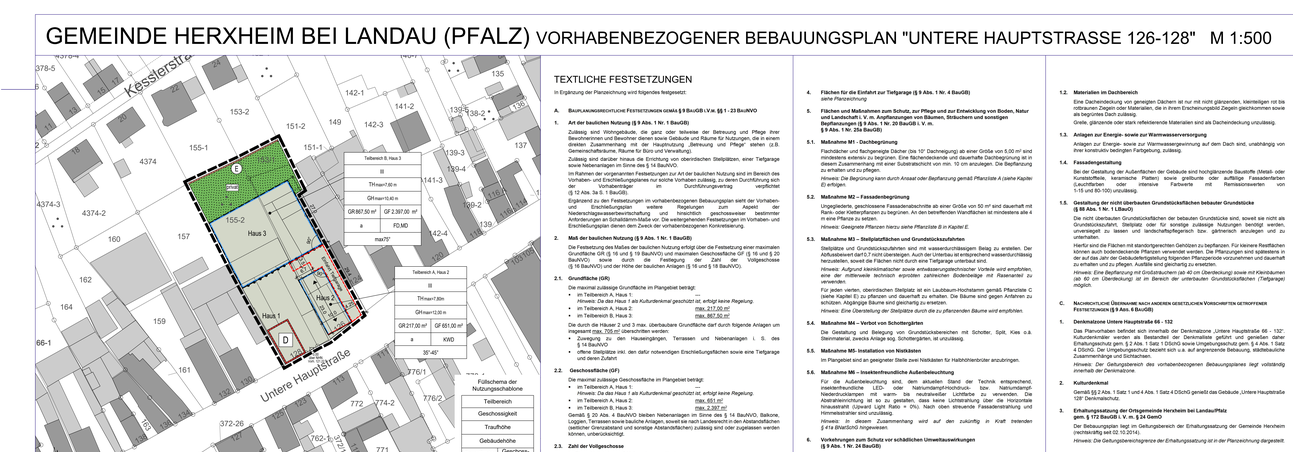
GEMEINDE HERXHEIM BEI LANDAU (PFALZ)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "UNTERE HAUPTSTRASSE 126-128"

M 1:500



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Sonstige Baugebiete; Teilbereich A / Teilbereich B - siehe Textliche Festsetzungen -

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GF 500 m² — Geschossfläche, als Höchstmaß (hier Beispiel)
- GR 100 m² — Grundfläche, als Höchstmaß (hier Beispiel)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH max=7,00m — Traufhöhe, als Höchstmaß (hier Beispiel)
- FH max=10,0m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß (hier Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a | ℓ a2 — abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- grünes Grünflächen — Private Grünflächen

Regelungen für die Stadtbehaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

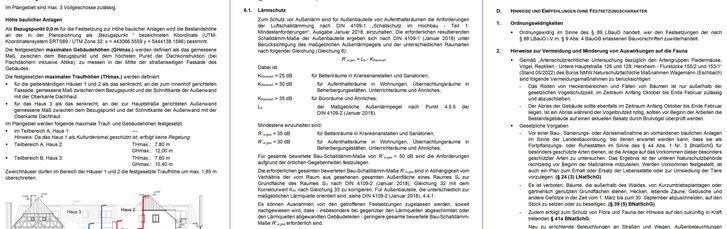
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Grenze der Erhaltungssatzung; Plangebiet befindet sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Einfahrt Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

- FD Flachdach
- KWD Krüppelwalmdach
- MD Mansardach
- 35°- 45° Dachneigung (hier Beispiel)
- FR Firstrichtung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

Zulässig sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen sowie Gebäude und Räume für Nutzungen die in einem direkten Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Betreuung und Pflege" stehen (z.B. Gemeinschaftsräume, Räume für Therapien usw.).

Zulässig sind darüber hinaus die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, einer Tiefgarage sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Im Rahmen der vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in Bezug auf die Vorhaben- und Erschließungsplanung nur solche Vorhaben zulässig, die zu dem Zeitpunkt, wo der Vorhabenträger die Durchführungsverträge verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB) ...

Ergänzend zu den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen zum Aspekt der Niederschlagswasserbewirtschaftung und hinsichtlich geschossweiser bestimmter Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen vor. Die weitergehenden Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen dem Zweck der vorhabenbezogenen Konkretisierung.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung einer maximalen Grundfläche GR (§ 16 und § 19 BauNVO) und maximalen Geschossfläche GF (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

3. Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich A, Haus 1:
  Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal gesichtet ist, erfolgt keine Regelung.
- im Teilbereich A, Haus 2: max. 217,00 m²
- im Teilbereich B, Haus 1: max. 667,00 m²

Die durch die Häuser 2 und 3 max. überbaubare Grundfläche darf durch folgende Anlagen um insgesamt max. 75% überschritten werden:

- Zuwegung zu den Hauseingängen, Terrassen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO;
- offene Stellplätze inkl. der dafür notwendigen Erschließungsflächen sowie die Anlagen unter diesen Zufahrt.

4. Geschossfläche (GF)

Die maximal zulässige Geschossfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich A, Haus 1:
  Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal gesichtet ist, erfolgt keine Regelung.
- im Teilbereich A, Haus 2: max. 217,00 m²
- im Teilbereich B, Haus 3: max. 2.397 m²

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig oder Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

5. Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

Als **Bezugspunkt 9,0 m** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Straßenkrone in der Mitte des Grundstücks festgesetzt. Die Straßenkrone wird mit einer Höhe von 217,00 Meter Kontinuitätssystem DHHN92 / UTM Zone 32 x = 440866.5959 y = 5444138.1586 festgesetzt.

Die maximalen **Wandhöhen** dürfen an keiner Wandseite die Maße der jeweiligen Wand-Mitte, zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika), zu messen in der Mitte der jeweiligen Wandseite, des Gebäudes.

Die festgesetzten **maximalen Traufhöhen (Thmax.)** werden definiert

- für die gekennzeichneten Häuser 1 und 2 das sie sicherstellt, an der zum Innenhof gerichteten Fassade, gemessene Mitt zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut;
- für das Haus 3 als sie sicherstellt, an der zur Hauptstraße gerichteten Außenwand gemessen Mitt zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Plangebiet werden folgende maximale Traufhöhen und Gebäudehöhen festgesetzt:

- im Teilbereich A, Haus 1:
  Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal gesichtet ist, erfolgt keine Regelung.
- Teilbereich A, Haus 2: Thmax.: 7,80 m; FHmax.: 10,0 m
- Teilbereich B, Haus 3: Thmax.: 7,80 m; FHmax.: 12,00 m

Zwischenhäuser dürfen im Bereich der Häuser 1 und 2 die festgesetzte Traufhöhe um max. 1,85 m überschreiten.

Erläuterungsskizze zur maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe; Quelle: BBP Kaiserslautern / Weinheim

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8. Bauweise (§ 22 BauNVO)

in Teilbereich A, Haus 1:
Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal gesichtet ist, erfolgt keine Regelung.
im Teilbereich A, Haus 2 gilt die abweichende Bauweise (a1) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Das Hauptgebäude ist an den Grenzen zu Haus 1 und Haus 3 zulässig.
im Teilbereich B, Haus 3 gilt die abweichende Bauweise (a2) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Das Hauptgebäude kann, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen, ohne Grenzabstand zur Bebauung und seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.2. Stellung baulicher Anlagen

siehe Planzeichnung

3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Oberirdische Stellplätze und die Tiefgarage sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist ausschließlich auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Führen für die Einfahrt zur Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
siehe Planzeichnung

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Maßnahme M1 - Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) ab einer Größe von 5,00 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Die Begrünung kann durch Anstoßen der Bepflanzung gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel E) erfolgen.

5.2. Maßnahme M2 – Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte an einer Größe von 50 m² sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen.

Hinweis: Geeignete Pflanzen hierzu siehe Pflanzliste B in Kapitel E.

5.3. Maßnahme M3 – Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässigen Belag zu erstellen. Der Aufbaubestand darf 0,7 nicht überschreiten. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen, soweit der Flächen nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind.

Hinweis: Aufgrund kleinklimatischer sowie entwässerungstechnischer Vorteile wird empfohlen, eine der mittlerweile technisch ausgereiften zahlreichen Bodenbeläge mit Rasenanteil zu verwenden.

Für jeden vorhan. oberirdischen Stellplatz ist ein Laubbaum hochstamm gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Eine Gliederung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

5.4. Maßnahme M4 – Verbot von Schottergärten

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies u.ä. Dementsprechend, zwecks Anlage eig. Schottergärten, ist unzulässig.

5.5. Maßnahme M5- Installation von Nistkasten

Im Plangebiet sind zur geeigneter Stelle zwei Nistkasten für Habitchtierbrüter anzubringen.

5.6. Maßnahme M6 – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind, dem aktuellen Stand der Technik entsprechend, insektenfreundliche LED- oder Natriumdampflampen zu verwenden. Diese Niederdrucklampen mit warm bis neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden. Die Abstrahlrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstreuung in die Horizontale hinausstattet (Upward Light Ratio = 0%). Nach oben strahlende Fassadenstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird auf den zukünftig in Kraft tretenden Lichtleitfaden hingewiesen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Lärmschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschallämmung nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau Tel. 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 33):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit von Vorhalte der von Raum aus gesehenen Fassaden, Fenstern, Außenfläche eines Raumes, Zu pur Grundfläche des Raumes Su. nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL}, nach Gleichung 33 zu ermitteln. Hierbei, sinnvollerweise, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen bei der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei geplanten den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeseiten - geringere gleichwertige bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus der Differenzbildung zwischen dem Außenlärmpegel der geschossweise bestimmten Anforderungen an Schalldämm-Maße. Für die Schallschutzbemessung der Außenbauteile sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorhandenen Gebäuden bereits bestehenden Fassadenflächen maßgeblich.

Hinweis: auf die geschossweise Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß wird ergänzend im Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(ÄRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 LBAUORDNUNG)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

1.1. Dachform und -neigung

Zulässig sind:

- im Teilbereich A, Haus 1:
  Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal gesichtet ist, erfolgt keine Regelung.
- im Teilbereich A, Haus 2: Der zur Unteren Hauptstraße orientierte Giebel ist als Krüppelwalmdach auszubilden. Als Dachneigung sind Winkel zwischen 35° und 45° zulässig. Das Dach muss auf beiden Seiten der Firstlinie Dachneigungen aufweisen.
- im Teilbereich B, Haus 3: Flachdach, soweit die Ward des obersten Geschosses als Mansarde ausgebildet wird. Die Neigung der Mansarde ist mit 70° festgelegt.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebengebäuden i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2. Materialien im Dachbereich

Eine Dachdeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kieselsteigen mit bis robbrauen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrünte Dach zulässig.

Glänzende, glasierte oder reflektierende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig.

1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwasserversorgung

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind, unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Fertigstellung, zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind hochglänzende Baustoffe (Metall- oder Kunststoffteile, keramische Platten) sowie grellbunte oder auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben oder intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1/15 und 80-100) unzulässig.

1.5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, Gärten anzulegen zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierfür sind die Flächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Für kleinere Restflächen wird auch bodendeckende Pflanzen ausreichend sein. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Eine Bepflanzung mit Großsträuchern (ab 40 cm Überdeckung) sowie mit Kleinbäumen (ab 60 cm Überdeckung) ist im Bereich der unterbauten Grundstücksflächen (Tiefgarage) möglich.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1. Denkmalzone Unteres Hauptstraße 66 - 132

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Denkmalzone „Untere Hauptstraße 66 - 132". Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) und § 5 DSchG. Der Ungrundgesetz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Blickachsen.

Hinweis: Der Gutachtgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Denkmalzone.

2. Kulturdenkmal

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG gesichtet gilt das Gebäude „Untere Hauptstraße 126" Denkmalzone.

3. Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz gem. § 172 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Bei Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Herxheim (rechtskräftig seit 02.10.2014).

Hinweis: Die Genehmigungsbescheinigung der Erhaltungssatzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO besteht, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Gemäß „Artenschutzrechtlicher Untersuchung bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien - Untere Hauptstraße 126 und 128, Herxheim bei Landau/Pfalz" (Stand 05/2022) des Büros NÖVI Naturschutzbüro Mallahnsame Wagemann (Eschbach) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
  - Bei der Vergabe von Bauleistungen ist die Einhaltung der Sommer bzw. Bauzeit der aufstehenden Bauwerkes, Gebäuden, Ruinen, Scheunen, Stallungen, Garagen, Gartenhäuser, Hütten, Schuppen, Zäunen, Mauern, Brücken, Straßen und Wegen, Bauhalden und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Bauschutten an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 40 Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

3. Grüngestaltung und Grenzabstände

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		*Bewerrasbildsträucher:*	
- *sehr stark wachsende Bäume*	4,00 m	- *Bronnenbeerstrauch:*	1,00 m
- *stark wachsende Bäume*	2,00 m	- *alle übrigen Bewerrasbildsträucher:*	0,50 m
- *alle übrigen Bäume*	1,00 m	*Hecken:*	
Obstbäume:		- *Hecken bis zu 1,0 m Höhe*	0,25 m
- *Wildvarietäten:*	4,00 m	- *Hecken bis zu 1,5 m Höhe*	0,50 m
- *Kernobst, stark wachsend*	2,00 m	- *Hecken bis zu 2,0 m Höhe*	0,75 m
- *Kernobst, schwach wachsend*	1,50 m	- *Hecken über 2,0 m Höhe*	entsprechen die Mitte der Bäume, mindestens aber 2,00 m
Sträucher (ausgenommen Bewerrasbildsträucher):			
- *stark wachsende Sträucher*	1,50 m		
- *alle übrigen Sträucher*	0,50 m		

4. Hinweise zum Themenbereich „Grundwasser"

4.1. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist der Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal zur Anzeige geologischer Arbeiten in Rheinland-Pfalz unter https://geodienste.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz können auf der Internetseite des Landesamtes im Fragenkatalog unter folgender Webseite abgerufen werden:
https://lgb-rlp.de/fachthemenportal/geologiedatengesetz/fragenkatalog.html

4.2. Bergbau

- Die in Photo stehende Gebäudeteil befindet sich innerhalb der Aufsichtsgebietskörper „Öffentlichkeit/Nichteinwohner" (Kohlenwasserstoffe) und „Bernwald" (Erdwärme, Lithium), Inhaber der Bergbauberechtigung Kohlenwasserstoffe ist Rabbi Energie und Erdöl Deutschland GmbH, Ahrendorf Straße 1 in 30659 Hannover, Inhaberin der Berechtigung „Bernwald" ist die Firma Deutsche Erdwärme GmbH & Co. KG, Stephanienstraße 55 in 76133 Karlsruhe.

4.3. Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterbaustoffen vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur profilierung, Geländegestaltung, Bodenverbesserungen zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, nicht ordnungsgemäße Verwertungen oder Beseitigungen vorliegen.

4.4. Altablagerungen / Altstandorte

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind weder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, noch bei der Ortsgemeinde bekannt. Sollte sich der Verdachtsgrundeinverwaltung Herxheim bekannt.
  Sollten sich wider Erwarten bei Baumaßnahmen Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder geänderungen Bewertungsgrunden der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder schädlichen Bodenveränderungen angetroffen, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde abzustimmen.

4.5. Anzeigen / Verwendung von Bodenaushub

Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden ist es bei § 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gemäßen Anforderungen sowie die Einsatzbauleitverordnung zu beachten.

Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

4.6. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da die Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch ausgeschlossen oder ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, anzuzeigen.

Zudem sollten nachträgliche Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungsplane übernommen werden:

- Bei der Vergabe von Bauleistungen ist die Einhaltung der Sommer bzw. Bauzeit der aufstehenden Firmen verzichtet zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Gelegenheit zur Durchführung von Grabungen, sowie, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauherr sowie, Bauherr hat die ausführenden Bauunternehmen ausdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978, GVBl. S. 159 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen und Verleitung auf Erhaltung der Grundstück sichergestellt werden kann. Die Ansichtas an den Kanal hat nach der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde zu erfolgen und ist mit den Verbandsgemeindewerken Herxheim abzustimmen.
- Bei der Verscheiung von Niederschlagswasser hat eine Ableitung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
- In Abstimmung mit den Bauherrn wurde die Versickerung mittels Rigolen eingeplant. Ein Sickerschacht ist nicht zulässig. Rigolen im südlichen Bereich der Rückhalteanlage, am Tal im Norden der Gartenfläche.

Detailierte Angaben zur Lage und Größe der Rigolen können den Bauvorlagenplänen entnommen werden. Diese sind bei Bedarf bei der Verbandsgemeinde Bauwesen (Bad Bergzabern), entnommen werden. Dieses ist zugleich Bestandteil des Bebauungsplanes und Bauvorlagen.

5.2. Starkregen- / Hochwasservorsorge

- Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße hat im Rheinland-Pfalz Gefahrenkarten darauf hingewiesen, dass gemäß dem Geltfindungsanalysen des Landesamtes für Umwelt aufgrund der topografischen Situation eine erhöhte Gefahrlichkeit von Starkregen und Sturzfluten bestehen vorhanden ist.
  Vorsorglich wird daher hier - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - darauf hingewiesen, dass es in Folge von Starkregen zu Überflutungen, auch außerhalb ausgewiesener Überschwemmungsgebiete kommen kann. Um in diesem Falle Schäden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengebundenen Gebäudeöffnungen, Anpassung der Geländeoberfläche, Verzicht auf Kellergeschosse, Einbau von Kellertreppen), Einhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Eineigung gelegen werden. Mögliche Informationen zur Versicherung des Gebäudes gegen Elementarschäden sind in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Nachteile für Dritte oder Unterlieger entstehen darf.

5.3. Grundwasserschwankungen und geothermische Nutzung

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserschwankungen (Temporäre Grundwasserstände) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren/-sonden/-Grundwasserdrainagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung verwiesen (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-kartenportal/die-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html).
  Detailierte Auskünfte können über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten werden.

6. Kabeltrassen und Leitungen

6.1. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raumes durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der Richtlinie „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung") sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162"), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125") sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939") zum Thema „Bäume unterirdischen Leitungen und Kanäle" zu beachten.
  Ausdrücklich sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die gleiche bauausführende Firma zu wählen, um Beschädigungen an unterirdischen Versorgungsleitungen zu vermeiden.
- Die Leitungsverlegung ist so zeitnah wie möglich nach Fertigstellung der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unternehmen. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erhalten werden.

**6.2. Hinweise der Deutschen Telekom