



Ortsgemeinde Herxheim

Bebauungsplan
„Nord-West“, 10. Änderung

- Textliche Festsetzungen

SATZUNGSFASSUNG

21.03.2024

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

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. 394).

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).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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.

- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.2 Es sind 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert. Zur Herstellung von Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

4. 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 Fahrradabstellflächen, Müllbehälterstandorte u. Ä sind in der Vorzone zulässig.

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

5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

6. 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.

7. 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)

7.1 Naturnahe Wasserbewirtschaftung

Vermeidung/ Verminderung von Niederschlagswasser

Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrassen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

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 Gräben mit Bewuchs anzulegen, durch die das Niederschlagswasser (einschließlich Dachflächen) fließt: 15 cm Oberboden mit mindestens einer Gras-Kraut-Begrünung (extensiv oder intensiv, höherwertigere Begrünung mit Stauden, Wildstauden, Gehölz ist möglich). Als Unterboden ist ein gering versickerungsfähiger Boden einzubauen, z. B. die im Baugebiet 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.

7.2 Anpflanzbindungen

Auf jedem Baugrundstück ist jeweils ein heimischer Laubbaum oder Kernobstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Alternativ sind 3 – 5 Sträucher – bestehend aus dornigen Sträuchern (Weißdorn und Wildrosen) zu verwenden.

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

Für Schnitthecken sind schnittverträgliche heimische Laubgehölze zu verwenden.

Auf den nicht-überbauten Grundstücksflächen sind Stauden- und Kräuterbeete anzulegen. Alternativ sind Blümmischungen anzusäen; bei der Einsaat von Rasenflächen ist Saatgut mit einem Kräuterteil zu verwenden.

7.3 Dachbegrünung

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40 °,
- gegeneinander geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächer 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 in Dachform und -neigung anzupassen; abweichend hiervon sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ 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 unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

Die restliche Vorgartenfläche 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.

3. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang der Robert-Schumann-Straße sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugspunkte für die Höhe der Zäune, Geländer und Mauern sind der fertige Fußweg (Fußwegmitte) bzw. die Straße(Straßenmitte).

Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

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 Verbotstatbeständen für die betroffenen Tiere vorzubeugen, sind die Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen nach der Winterstarre der Tiere und vor der Eiablage von einem Fachgutachter nochmals zu untersuchen. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

2. Brauchwassernutzung

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. Gemäß § 12 TrinkwV ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

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 Radonpotentialkarte 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://lfu.rlp.de/bevoelkerung/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 archäologische 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 naheliegenden Fundstellen archäologische 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, archäologischen 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 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, 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 (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische 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 Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische 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 heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger 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 Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

6. Starkregen

Gemäß der neuen Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>) sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen mit SRI7 über 1h geringe Risiken ausgewiesen. Für das Szenario mit einem extremen Starkregen mit SRI10 über 4h verschärft 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://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/177064/>.

Die Verbandsgemeinde Herxheim erstellt derzeit ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept [öHSVK]. Daraus könnte sich die Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren.

7. Grundwasser

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 - Regionalstelle 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)

Feldahorn	Acer campestre
Säuleneiche	Quercus robur „fastigiata“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Kernobsthochstamm in Sorten:	hier kleinkronige Sorten

Heckenpflanzen (Str oB 100, 125cm)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Gehölzinseln (Str oB 100, 125cm)

Weißdorn	Crateagus monogyna
Wildrose	Rosa canina