



# Ortsgemeinde Herxheim

Bebauungsplan  
„Nord-West“, 9. Änderung

- Textliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften

09.11.2018

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](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)

  
B-PLAN

Planungsbüro B-Plan  
Dr.-Ing. Christine Halfmann  
**Welzbachstr.35 a**  
55437 Appenheim  
Fon 06725 300475  
Mail [christine.Halfmann@t-online.de](mailto:christine.Halfmann@t-online.de)

## 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).

Planzeichenverordnung 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).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

Im **Allgemeinen Wohngebiet (W)** sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 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.

- 2.1 Im WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe **WHmax** und die maximale Gebäudehöhe **GHmax**. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse). Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt

für die zulässige maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Attika: geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus.

Die WHmax beträgt bei

- Satteldächern im WA1 6,50 m und im WA2 4,50 m,
- gegeneinander geneigten Pultdächern 4,50 m an der niedrigeren Wandseite und 6,00 m an der höheren Wandseite,
- Pultdächern gemessen an der niedrigeren Wandseite 5,00 m,
- Walmdächer 6,50 m,
- Flachdächer 6,50 m

Geländer (Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85 % Glas) dürfen die Wandhöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Die GHmax beträgt bei

- Satteldächern im WA1 10,00 m und im WA2 9,50 m,
- gegeneinander geneigten Pultdächern 9,50 m,
- Pultdächern gemessen an der höheren Wandseite 7,70 m,
- Walmdächer 8,50 m

Bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln - Zwerchgiebeln - darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

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

- 3.1 Im festgesetzten WA 1 gilt die abweichende Bauweise a:  
offene Bauweise mit einseitigem seitlichem Grenzanbau.

Im festgesetzten WA 2 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 dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

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

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 LBauO) - sowie Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken - mit folgenden Einschränkungen - zulässig.

Hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig in den Vorzonen

- Bereich zwischen wegseitiger Baugrenze und Weg,
- Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße „Am Herrenweg“.

Die Errichtung von Garagen ist auf den Baugrundstücken, ausgenommen den Vorzonen, zulässig.

**5. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind im WA 1 drei Wohneinheiten und im WA 2 zwei Wohneinheiten zulässig.

**6. Ein- und Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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)

- 7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 10% der gärtnerisch gestalteten Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.2 Auf jedem Baugrundstück ist jeweils ein heimischer Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. 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.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachneigung

Zulässig sind

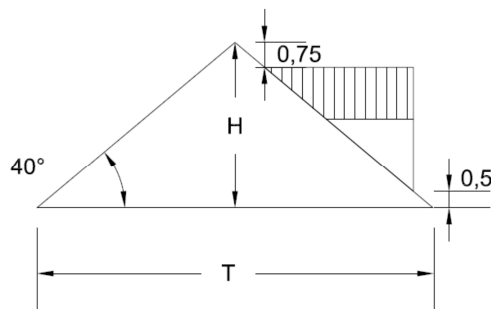
- Satteldächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  -  $40^\circ$ ,
- gegeneinander geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  bis  $40^\circ$ . Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächer darf maximal 1,50 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste),
- Pultdächer sind mit einer Dachneigung von  $5^\circ$  bis  $15^\circ$  zulässig,
- Walmdächer  $15^\circ$ -  $20^\circ$
- Flachdächer.

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und -neigung anzupassen. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer sind bis zu einer Neigung von  $10^\circ$  zulässig, wenn diese begrünt werden.

#### 1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

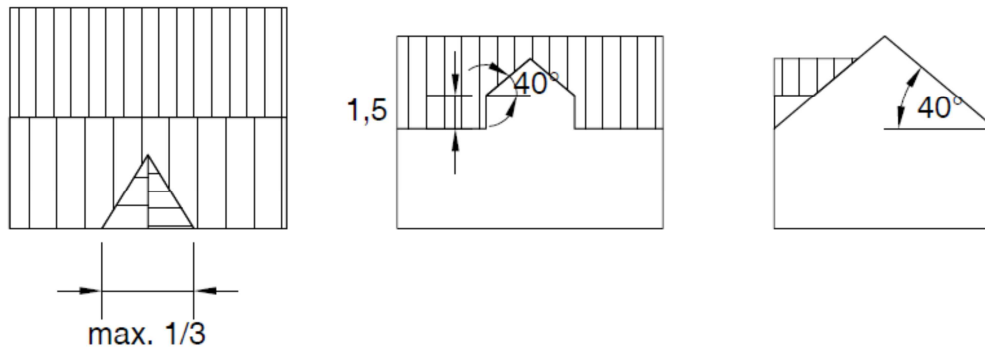
Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben, Schleppegauben oder Rundgauben zulässig; die Festsetzungen gemäß 1.1 gelten nicht für Dachaufbauten. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von  $1/3$  der Dachlänge zulässig.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von  $1/2$  der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser und Nebengiebel.



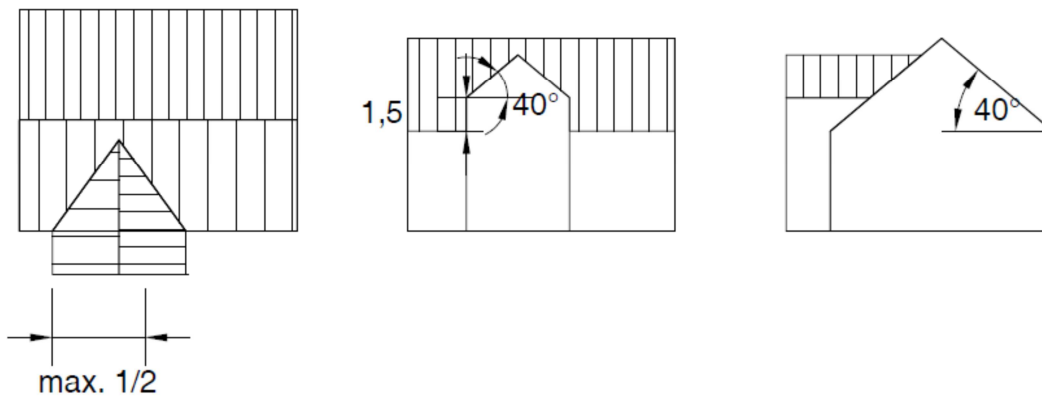
**Definition Zwerchgiebel:** Architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,50 m außenwandbündig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht. Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.

### Zwerchgiebel



**Definition Nebengiebel:** funktional erforderliche Erweiterung des Hauptgrundrisses, der im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.

### Nebengiebel



## 1.3 Dacheindeckung

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

Hoch reflektierende Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

### 2.1 Vorgärten dürfen versiegelt werden

- im Bereich zwischen Wegbegrenzungslinie und Baugrenze durch Zugänge um maximal 75 %,
- im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Am Herrenweg durch Zugänge und Zufahrten um maximal 50 %.

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

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten“, sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetfläche ausmacht.

### 2.2 Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrüneten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

## **3. Gestaltung der Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang des öffentlichen Weges und an der Straßenseite Am Herrenweg sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Geländer oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 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.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

## **4. Zahl der notwendigen Stellplätze**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

## HINWEISE/ PFLANZENLISTE:

### 1. Niederschlagswasser

Für den Planbereich erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll zur Berücksichtigung der Zielsetzungen des § 55 Abs. 2 WHG zur Bewässerung verwendet werden. Eine ortsnahe Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und verdichteten Bauweise im Plangebiet nicht möglich.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in bewirtschafteten Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

### 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. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### 3. Landesarchäologie

- 3.1 Laut Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich zwei archäologischen Fundstellverzeichnet. Es handelt sich um vorgeschichtliche Siedlungsstrukturen und Körpergräber (Fdst. Herxheim 7 und 11).

Die Anwesenheit der erwähnten Fundstellen macht vorgelagerte archäologische Sondagen im Geltungsbereich der o.g. Maßnahme notwendig. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Bauherrn finanziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Landesarchäologie - Außenstelle Speyer - an allen diesbezüglichen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- 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:

- .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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, 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. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
- .2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL ,1978, S.159 ff), zuletzt geändert



durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) 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.

- .3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- .4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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.
- .5 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **4. Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 -4 Wochen) notwendig sind. Kurzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindesten 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei folgenden Posten enthalten:

- Begehung 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 Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betreffenden Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

## **5. Ver- und Entsorgungsleitungen**

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 Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfinden.

Die Ver- und Entsorgungsträger sind für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahme zu unterrichten.

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-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

## **6. Vorschriftennachweis**

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

## PFLANZENLISTE

Hochstamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm

Acer platanoides

Juglans regia

Prunus avium ssp

Tilia platyphyllos

Spitzahorn

Walnußbaum

Kirschbaum in Sorten

Sommerlinde

Hochstamm, 3xv, mB, StU 18-20 cm

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

Säulen-Hainbuche