

Ortsgemeinde Herxheim bei Landau (Pfalz)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untere Hauptstraße 126-128“

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber

BF-Baubetreuung Frederking GmbH

Untere Hauptstraße 161

76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

Verfahrensführende Kommune

Ortsgemeinde Herxheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim

Fachbereich 6: Bauverwaltung

Obere Hauptstraße 2

76863 Herxheim bei Landau (Pfalz)

Erstellt durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

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 Büro und Verwaltung).

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 im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag 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 Schalldämm-Maße 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 Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich A, Haus 1: ---
Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal geschützt ist, erfolgt keine Regelung.
- im Teilbereich A, Haus 2: max. 217,00 m²
- im Teilbereich B, Haus 3: max. 867,50 m²

Die durch die Häuser 2 und 3 max. überbaubare Grundfläche darf durch folgende Anlagen um insgesamt max. 705 m² überschritten werden:

- Zuwegung zu den Hauseingängen, Terrassen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- offene Stellplätze inkl. den dafür notwendigen Erschließungsflächen sowie eine Tiefgarage und deren Zufahrt

2.2. Geschossfläche (GF)

Die maximal zulässige Geschossfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich A, Haus 1: ---
Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal geschützt ist, erfolgt keine Regelung.

- im Teilbereich A, Haus 2: max. 651 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 (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Als **Bezugspunkt 0,0 m** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe an der in der Planzeichnung als „Bezugspunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 443066.5559 y = 5444138.1586) bestimmt.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GHmax.)** werden definiert als das gemessene Maß, zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika), zu messen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes.

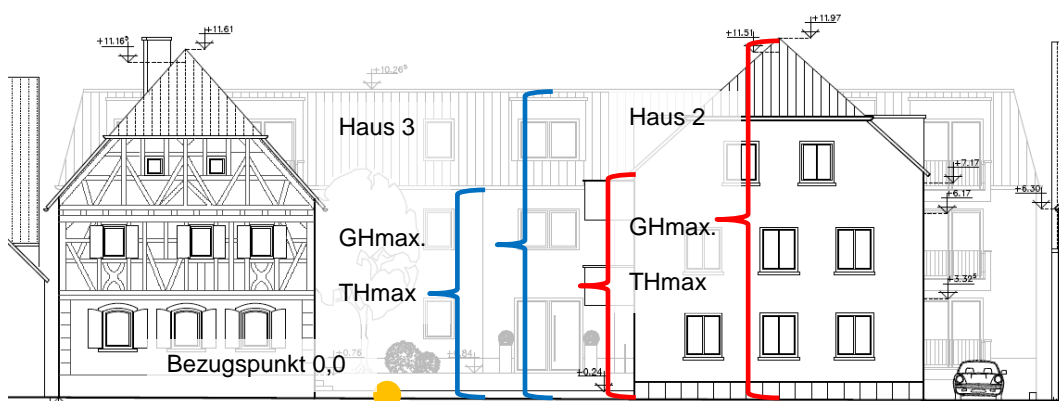
Die festgesetzten **maximalen Traufhöhen (THmax.)** werden definiert

- für die giebelständigen Häuser 1 und 2 als das senkrecht, an der zum Innenhof gerichteten Fassade, gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- für das Haus 3 als das senkrecht, an der zur Hauptstraße gerichteten Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Im Plangebiet werden folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt:

- im Teilbereich A, Haus 1: ---
Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal geschützt ist, erfolgt keine Regelung.
- Teilbereich A, Haus 2: THmax.: 7,80 m
GHmax.: 12,00 m
- Teilbereich B, Haus 3: THmax.: 7,60 m
GHmax.: 10,40 m

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



Erläuterungsskizze zur maximalen Trauf- und Gebäudehöhe;
Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- im Teilbereich A, Haus 1: ---
Hinweis: Da das Haus 1 als Kulturdenkmal geschützt ist, erfolgt keine Regelung.
- Im Teilbereich A, Haus 2 gilt die abweichende Bauweise (a1) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: Das Hauptgebäude ist an der festgesetzten Baulinie zu errichten.
- 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 östlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

3.2. Stellung baulicher Anlagen

siehe Planzeichnung

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch 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. Flächen 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 Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel E) erfolgen.

5.2. Maßnahme M2 – Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte ab 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 mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen, soweit die Flächen nicht durch eine Tiefgarage unterbaut sind.

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

Für jeden vierten, 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 Überstellung 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 o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

5.5. Maßnahme M5- Installation von Nistkästen

Im Plangebiet sind an geeigneter Stelle zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

5.6. Maßnahme M6 – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind, dem aktuellen Stand der Technik entsprechend, insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden. Die Abstrahleinrichtung ist so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%). Nach oben streuende Fassadenstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Hinweis: In diesem Zusammenhang wird auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG hingewiesen.

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

6.1. Lärmschutz

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 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 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

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

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung und der dort geschossweise bestimmten Anforderungen an Schalldämm-Maße. Für die Schallschutzbemessung der Außenbauteile sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitte maßgeblich.

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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 Bebauungsplans.

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 geschützt 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 die gleiche Dachneigung aufweisen.
- Im Teilbereich B, Haus 3: Flachdach, soweit die Wand des obersten Geschosses als Mansarde ausgebildet wird. Die Neigung der Mansarde darf maximal 75° betragen.

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

1.2. Materialien im Dachbereich

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen rot bis rotbraunen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwasserversorgung

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind, unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung, 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, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierfür sind die Flächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Für kleinere Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden. 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 Untere Hauptstraße 66 - 132**

Das Planvorhaben 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 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

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

2. Kulturdenkmal

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießt das Gebäude „Untere Hauptstraße 128“ Denkmalschutz.

**3. Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz
gem. § 172 BauGB i. V. m. § 24 GemO**

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

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

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

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

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

- Gemäß „Artenschutzrechtlicher Untersuchung bezüglich den Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien - Untere Hauptstraße 126 und 128; Herxheim - Flurstücke 155/2 und 153/1“ (Stand 05/2022) des Büros NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann (Eschbach) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:
 - Das Roden von Heckenbereichen und Fällen von Bäumen ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.
 - Der Abriss der Gebäude sollte ebenfalls im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Ist ein Abriss während der Vogelbrutzeit nötig, sollten vor Beginn der Arbeiten die Bestandsgebäude auf einen aktuellen Besatz durch Brutvögel überprüft werden.
- Gesetzliche Vorgaben
 - Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. (**§ 24 (3) LNatSchG**)
 - Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. (**§ 39 (5) BNatSchG**)
 - Zudem erfolgt zum Schutz von Flora und Fauna der Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden **§ 41a BNatSchG**:

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und

Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d 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):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnusssämlinge	4,00 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als

einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als
0,75 m

4. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

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 die 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 Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz können auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter folgender Webseite abgerufen werden:
<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4.2. Bergbau

- Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse „Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher“ (Kohlenwasserstoffe) und „Bienwald“ (Erdwärme, Lithium), Inhaberin der Berechtigung „Offenbach/Pfalz/Herxheimweyher“ ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Ahrenburger Straße 1 in 30659 Hannover. Inhaberin der Berechtigung „Bienwald“ ist die Firma Deutsche Erdwärme GmbH & Co. KG, Stephaniestraße 55 in 76133 Karlsruhe.

4.3. Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden 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 grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4.4. Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, noch bei der Ortsgemeinde Herxheim sowie bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim bekannt.
Sollten sich wider Erwarten bei Baumaßnahmen 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, 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. Auffüllungen / Verwertung von Bodenmaterialien

- Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung 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 bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Zudem sollten nachfolgende Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne übernommen werden:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den

Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) 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.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Ergänzend hat die Fachbehörde im Planaufstellungsverfahren vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet darüber hinaus auch nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

4.7. Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
 - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen

Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 05/2022. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial zwischen 27,2 und 31,8 angegeben

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen 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, mindestens 6 je Hektar, 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 die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche 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.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

5. Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen

5.1. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) einschließlich des Dachflächenwassers auf den Grundstücken z.B. in Zisternen zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Aufgrund der Geländetopografie kann die Errichtung von Hebeanlagen seitens des Eigentümers zur Abwassereinleitung in die bestehenden Entwässerungslagen in der Unteren Hauptstraße erforderlich werden. Um die Abwasserförderung auf die Schmutzwassermenge zu begrenzen (Kostenminimierung für den Anschlussnehmer) kann das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.
- Der Überlauf von Zisternen muss nicht an den Kanal anschlossen werden, sofern die schadlose Ableitung und Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt werden kann. Der Anschluss an den Kanal hat nach der Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde zu erfolgen und ist mit den Verbandsgemeindewerken Herxheim abzustimmen.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser hat eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
- In Abstimmung mit dem Bauherrn wurde die Versickerung mittels Rigolen eingeplant. Ein Großteil versickert in den Rigolen im südlichen Bereich der Wohnanlage, ein Teil im Norden in der Gartenfläche.

Detaillierte Angaben zur Lage und Größe der Rigolen können dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept, erstellt von TeamBau Ingenieurbüro für Bauwesen (Bad Bergzabern), entnommen werden. Dieses ist zugleich Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.2. Starkregen- / Hochwasservorsorge

- Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass gemäß den Gefährdungsanalysen des Landesamtes für Umwelt aufgrund der topografischen Situation eine erhöhte Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen vorhanden ist.

Vorsorglich wird daher hier - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freilächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf.

5.3. Grundwasserfreilegungen und geothermische Nutzung

- 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.
- Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen 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-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>).

Detaillierte 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 Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - 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, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls 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 jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.

6.2. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im direkten Planumfeld unternehmenseigene Telekommunikationslinien befinden:
 - Bei der Bauausführung ist daher darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
 - Im Vorfeld einer Planungsumsetzung ist zudem eine Planauskunft und Einweisung einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt / Weinstraße
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

6.3. Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

- Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich unternehmenseigene Telekommunikationsanlagen befinden:
 - Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen nicht überbaut bzw. vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.
 - Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Ggf. sind die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB dem Leitungsträger zu erstatten.

7. Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer

- Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens hat der LBM Speyer als zu diesem Zeitpunkt noch zuständiger Straßenbaulastträger der Unteren Hauptstraße (L493) nachfolgende Hinweise abgegeben:
 - die Grundstückszufahrt auf die Untere Hauptstraße ist verkehrsgerecht und verkehrssicher auszubilden,
 - das Lichtraumprofil der Unteren Hauptstraße und des vorhandenen Fußweges ist dauerhaft freizuhalten,
 - die Standsicherheit der Unteren Hauptstraße ist zu gewährleisten,
 - die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden,
 - negative Auswirkungen des Bauvorhabens (z.B. Blendung durch Solarmodule) auf Verkehrsteilnehmer sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen,
 - der Straßenverkehr darf in der Bauphase weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum,
 - die klassifizierte Straße darf nicht beschädigt werden; sollten dennoch Schäden entstehen, sind die Kosten vom Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen,
 - die Untere Hauptstraße darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden; sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen,
 - für eventuell erforderliche Änderungsmaßnahmen an der Straße (z. B. Markierung, Beschilderung) ist der zuständige Straßenbaulastträger kostenneutral zu halten und
 - sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, ist dieses frühzeitig mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen; hierzu sollten dem LBM Speyer mindestens sechs Wochen vor Baubeginn die Planunterlagen in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung vorgelegt werden.

8. Hinweise zur infrastrukturellen Erschließung des Plangebiets

- Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Regenwasser wird auf dem Grundstück verwertet. Das Schmutzwasser und der Überlauf der Versickerung wird an die bestehenden Abwasserhausanschlüsse angeschlossen. Auf Rückstausicherung ist zu achten. Wird einer der beiden Abwasserhausanschlüsse nicht verwendet, ist dieser fachgerecht an der Grundstücksgrenze zu verschließen.
- Die Wasserversorgung wird über die Untere Hauptstraße sichergestellt. Jedes Gebäude wird grundsätzlich mit einem eigenen Wasserhausanschluss angeschlossen. Wird die Anschlusslänge länger als 15 m (gemessene Leitungslänge im privaten Bereich) wird nach der Grenze jeweils ein Wasserzählerschacht als Übergabepunkt hergestellt.
- Die Stromversorgung wird über die Untere Hauptstraße sichergestellt. Jedes eigenständige Haus wird mit einem Netzanschluss versehen. Sollte ein zentraler Hausanschlussraum zur Versorgung des Gesamtobjektes geplant sein, ist die Herstellung der Versorgungsanschlüsse vorab mit den VG Werken und Gemeindewerke Herxheim abzustimmen.

9. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 6: Bauverwaltung (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.** Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

1. Pflanzliste A: Maßnahme M1 - Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

2. Pflanzliste B: Maßnahme M2 - Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelier
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

3. Pflanzliste C: Maßnahme M3 - Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x v, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere