



Gemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan "In den Kieseläckern" 2. Änderung/Erweiterung

Endfassung
02.05.2023

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de • info@bit-stadt-umwelt.de



Gemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan "In den Kieseläckern" 2. Änderung/Erweiterung

Endfassung

02.05.2023

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe

Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46

www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07HEX18020

Gemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan „In den Kieseläckern, 2. Änderung/Erweiterung“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.2 Traufhöhe

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

Bei verkehrsberuhigten Flächen gilt entsprechend die Höhe der Straßenkante.

Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut. Die Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Baugebieten „A“ und „B“ sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Baugebiet „C“ ist die offene Bauweise zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Eintragung (Baugrenzen) festgesetzt.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zur Straße muss 5,00 m betragen. Im Baugebiet „C“ sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Tiefgaragen zulässig.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem Zusammenhang zu erstellen.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.) auszuführen.

1.6 Zahl der Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

Gebietsteil A + B:

- Einzel- und Doppelhäuser max. 2 Wohneinheiten

Gebietsteil C:

- Mehrfamilienhäuser max. 6 Wohneinheiten.

1.7 Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen. Darüberhinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

1.8 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Überbauung nur mit Stellplätzen, Gartenlauben oder Spielgeräten zulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.9.2 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.9.3 Maßnahme: Flächenversiegelung

Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks darf 60 % nicht überschreiten. Die restlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze für Pkw und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengitterstein) herzustellen.

1.9.4 Maßnahme: Dach- und Fassadenbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen mit Dächern von 0 bis 5 Grad Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Je Gebäude (entweder Hauptgebäude oder Garage bzw. Nebengebäude) ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Empfehlungsliste auf dem Grundstück vorgenommen werden.

1.9.5 Maßnahme: Beleuchtung

Die Verwendung von Quecksilber-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder LED - Licht.

1.9.6 Maßnahme 1 (M 1): Öffentliche Grünfläche

Die Fläche ist als Grünlandfläche mit standortgerechtem Regio-Saatgut der UG9 anzulegen.

Zur Herstellung des Zielzustands darf die Fläche maximal 2-mal im Jahr gemäht werden. Dabei soll etwa 20 % des Grünlands, jährlich räumlich versetzt, über den Winter stehen bleiben. 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni.

Auf der Fläche sind insgesamt 12 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm Stu 14-16, zu pflanzen. Vgl. Empfehlungsliste. Zulässig ist auch die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen. Alte, regionale Sorten sind zu bevorzugen. Gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Grenzabstand von 6 m einzuhalten. Gegenüber den privaten Flächen ist ein 4m Abstand ausreichend.

Auf der Fläche sind insgesamt 180 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100. Sie sind in Gruppen von 10 bis 30 Stück, locker verteilt über die Fläche anzupflanzen. Pflanzabstand untereinander von 1 bis 1,5 m. Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre abwechselnd auf 1/3 ihrer Gesamtfläche auf den Stock gesetzt werden.

Die Verwendung von Dünger oder chemischen Mittel zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.

1.10 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Entlang der südlichen Grenze verläuft eine unterirdische Steuerleitung für die Wasserversorgung. Hier ist ein 3 Meter breites Leitungsrecht für den Wasserversorger festgesetzt.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Starkstromkabelleitung wird ebenfalls zugunsten des Betreibers (Pfalzwerke) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die im Bebauungsplan dargestellte 20-kV-Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Eine Überbauung der Kabelleitung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen) und die Bepflanzung der Schutzstreifenflächen sind unzulässig.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.11.1 Private Grundstücke

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Geschotterte Vorgärten sind nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen (Stu 12-14 cm oder vergleichbar). Zulässig sind auch Kleinbäume; auch in Sonderformen wie Kugeln.

1.11.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 8 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Vgl. Pflanzliste.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Standortwahl obliegt der Straßenplanung.

Es wird empfohlen die Baumgruben gemäß den FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzulegen, d.h. Durchwurzelungsfähiges Substrat von mind. 12 cm. Die Verwendung geeigneter Baumsubstrate ist bereits bei der Herstellung der befestigten Flächen für Stellplätze und Straßen zu berücksichtigen. 16-18 cm, in offene, begrünte Baumscheiben zu pflanzen. Baumscheiben nicht kleiner als 6 m².

Die Baumscheiben sind zu begrünen. Es werden standortgerechte Staudenmischpflanzungen für die Baumscheiben und die Grünfläche innerhalb des Straßenraums empfohlen.

Es ist darauf zu achten, dass Pflanzflächen für Bäume nicht im Bereich der Leitungstrassen liegen.

1.11.3 Pflanzabstände

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

1.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann, wird extern ausgeglichen. Zwei Flächen werden über das Öko-Konto der Ortsgemeinde abgelöst.

- Streuobstwiese mit 500 m², anteilig auf dem Grundstück 190/7
- Laubwald mit 1.404 m² anteilig auf dem Grundstück 798

1.13 Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

1.13.1 Externe Flächen (außerhalb Geltungsbereich)

Es wird eine Gesamtfläche von 1.904 m² vom Öko-Konto der Ortsgemeinde in Anspruch genommen. Die Waldfläche wurde 1998 als Waldfläche angelegt und insgesamt von der UNB als Ökokontofläche anerkannt. Die Streuobstwiese wurde erst 2017 angelegt. Die Flächen wurden von der Ortsgemeinde angepflanzt und damit vorfinanziert.

Flurstücks-Nummer	Gesamtfläche in m ²	Anteilige Ökokontofläche in m ²
798	48.889	1.404
190/7	3.747	500

Mit einer Zuordnungsregelung lassen sich die Kosten für den Ausgleich refinanzieren. Hierzu ist es notwendig, eine Aufteilung nach den Verursachern des Eingriffs vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen sind gemäß der Bilanzierung des Naturschutzfachlichen Fachbeitrags anhand der Versiegelung von Flächen im öffentlichen Bereich (Verkehrsfläche 3.070 m² ohne Baumscheiben) und den Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken bei einer max. zulässigen Versiegelung von 40% und maximaler Überschreitung von 20%, hier nur hälftig angesetzt (bebaute Privatfläche 7.755 m²).

Kieseläcker II	Fläche gesamt in m ²	Versiegelungsgrad in %	Versiegelung in m ²	Versiegelung in %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.070	100	3.070	28
Bauflächen neu GRZ 0,4 und 50% aus der Überschreitung	15.510	50	7.755	72

Von der Gesamtversiegelungsfläche (10.825 m²) entfallen 28% auf die öffentliche Fläche. Anteilig bezogen auf die externen Ausgleichsflächen von 1.904 m² sind dies 533 m². Auf die Privatflächen entfallen 72% und damit 1.371 m².

Die prozentuale Zuordnung entspricht dem errechneten Ausgleichsbedarf in Quadratmeter, der durch die Flächenversiegelung unter Berücksichtigung der sonstigen Ausgleichsmaßnahmen hervorgerufen wird.

1.13.2 Interne Fläche M 1

Es wird eine öffentliche Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs mit einer Größe von 1.900 m² festgesetzt. Sie dient zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Damit dient auch sie zum Ausgleich für Eingriffe wie der Versiegelung von Boden und soll entsprechend zugeordnet werden.

Die Aufteilung erfolgt analog zur Aufteilung und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen.

Von der Gesamtversiegelungsfläche (10.825 m²) entfallen 28% auf die öffentliche Fläche. Anteilig bezogen auf die interne Grünfläche von 1.900 m² sind dies 532 m². Auf die Privatflächen entfallen 72% und damit 1.368 m².

1.14 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

1.15 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein Teil der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“, welches dem Denkmalschutz unterliegt. Zum Erhalt dieser Anlage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine entsprechende Schutzfläche ausgewiesen. Bei jeglichen Maßnahmen sind das Erhaltungsgebot dieser Anlage, sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

2.1.2 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Satteldächer in Form von gegeneinander versetzten Pultdächern (Versatz max. 1,0 m) sind ebenfalls zulässig.

Pultdächer sind nicht zulässig.

Zusätzlich sind innerhalb der Baugebiete „A“ und „C“ auch begrünte Flachdächer zulässig.

Nachfolgende Dachneigungen sind festgesetzt:

für Flachdächer	0° - 5°
für geneigte Dächer	20° - 40°
für Doppelhäuser	35°

Dachfarbe: rot, rotbraun und anthrazit.

Für Garagen und Nebengebäude sind nur begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden.

2.2 Einfriedungen **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedungen freizuhalten. Böschungsmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ausnahme: Bei Eckgrundstücke und Grundstücke mit südlicher Erschließung können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m entlang der Straße zugelassen werden.

Bei Errichtung von Einfriedungen sind die Abstände nach dem Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

2.3 Zahl der Stellplätze **(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Anhang Pflanzenempfehlungsliste

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.

Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Es wird insbesondere auf die Empfehlungen zur Verwendung von Klimabäumen der GALK-Liste hingewiesen.

Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume Straßenraum	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 16-18
Bäume privat	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16
Bäume Fläche M1	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16
Obstbäume	Hochstamm 10/12
Sträucher:	2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher muss den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Die Pflanzung hat im Jahr nach Fertigstellung der Anlagen bzw. Bezug der Gebäude zu erfolgen. Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen wurden gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

Bäume 1.Ordnung: (Fläche M1 / Straße)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia

Bäume 2. Ordnung: (Private Grundstücke)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Fläche M1)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Hinweise auf Gräber der vorrömischen Eisenzeit und der Römerzeit (Fdst. Herxheimweyher 1) sowie um Siedlungsfunde der Römerzeit (Fdst. Herxheimweyher 9).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und 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

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 der Direktion Landesarchäologie 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. Auflagen

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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

Die Bedingungen und Auflagen entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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.

Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein- denkmäler (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.

Unmittelbar im Planungsgebiet befindet sich ein bekanntes Element der baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“ (Flurstück Nr. 410). Diese genießt gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz. Bei jeglichen Maßnahmen sind das Erhaltungsgebot dieser Anlage, sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten.

Die zu betrachtende Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet, daher ist bei baulichen Maßnahmen auf ober- sowie untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände unbedingt zu achten.

Falls vor Beginn einer Maßnahme die präventive Absuche von Kampfmitteln erfolgen sollte, ist diese durch einen Vertreter der Denkmalfachbehörde zu begleiten. Auch bei Eingriffen in das Erdreich ist aufgrund der hohen Dichte an Objekten der Baulichen Gesamtanlage „Westwall“ im gesamten Planungsgebiet eine fachliche Begleitung durch die Denkmalfachbehörde, bzw. durch einen Vertreter dieser nötig.

Generell sind Maßnahmen an den Westwallelementen oder in deren unmittelbaren Umfeld genehmigungspflichtig, zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde, die vor Baubeginn zu informieren ist.

Bei Bodeneingriffen ist zudem die Denkmalfachbehörde (GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege) mit angemessenem zeitlichem Vorlauf (mind. vier Wochen), zu benachrichtigen, um die konkreten Auswirkungen der baulichen Maßnahmen auf die Westwall-Reste zu prüfen und ggf. die Arbeiten fachlich zu begleiten.

3.2 Baugrund/Geologie

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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Ab dem 01.08.2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Wasserwirtschaft

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.5 Altlasten und Altablagerungen

Im Plangebiet sind z. Zt. keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber 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.

3.6 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den wasserrechtlichen Regelungen im Trennsystem, wobei die Niederschlagswasserbewirtschaftung über Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen im Plangebiet erfolgt.

Anschlüsse (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt. An die Kanalisation dürfen keine Drainageleitungen angeschlossen werden.

3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Sofern Niederschlagswasser über Zisternen auf privaten Grundstücken genutzt werden soll (Grauwasser) sind die dahingehenden technischen Regelungen zur Herstellung von Hausinstallationen zu beachten. Die Anlagen sind beim zuständigen Gesundheitsamt anzumelden.

3.8 Starkregen / Überflutungsvorsorge

Die Verbandsgemeinde Herxheim hat ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Im Hochwasserschutzkonzept der VG Herxheim sind Empfehlungen für den privaten Hochwasser- und Überflutungsschutz formuliert. Auf diese Empfehlungen wird hier ausdrücklich verwiesen.

3.9 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.

3.10 Radonprognose

Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, mit intensiver Bruchtektonik und erhöhtem bis hohem Radonpotenzial. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 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/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 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.

Fragen zur Geologie im betroffenen 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 Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Im Rahmen der Erschließung ist eine Radonanalyse durchzuführen und den zukünftigen Bauherren zur Verfügung zu stellen.

3.11 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung /Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Über das Plangebiet verläuft außerdem eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie der Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

3.12 Klassifizierte Straße (L 493)

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 170 m Entfernung die Landesstraße 493. Der Straße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

3.13 Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnisse "Herxheimweyher" (Kohlenwasserstoffe) sowie "Storchenaue" (Erdwärme).

Inhaberin der Berechtigung "Herxheimweyher" ist die Firma Palatina GeoCon GmbH & Co. KG, Siemensstraße 18 in 67346 Speyer.

Inhaberin der Berechtigung "Storchenaue" ist die Firma Deutsche Erdwärme GmbH, Marktplatz 3 in 82031 Grünwald.

3.14 Schutzstreifen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen

Zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen (auf denen Pflanzenbehandlungsmittel ausgetragen werden) und Wohnbereichen sollen zum Schutz ausreichend breite Grenzflächen oder ausreichend hohe, dicht bewachsene Hecken- oder Gehölz-Schutzstreifen vorgesehen werden.

3.15 Gasleitung

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu der bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

3.16 Grünordnerische Empfehlungen

Flachdächer von Garagen, Haupt- und Nebengebäuden sollten begrünt werden. Dachbegrünungen sollten ein Mindestsubstratdicke von 12cm aufweisen.

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

Es wird empfohlen für Fassaden und Flächenbefestigungen helle Farben zu verwenden.

Es wird empfohlen Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln.

3.17 Glasfaserleitungen

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Verlegung von Glasfaserleitungen durch die Gemeinde wirtschaftlich darstellbar ist, sofern sich kein anderer Anbieter findet.

3.18 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich des möglichen Baus und Betriebes geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen. Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde mitgeteilt.

3.19 Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Firma LBA im September 2020 eine Luftbilddauswertung zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, erstellt.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass es Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von im Boden verbliebenen Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet noch Artilleriegranaten-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz oder durch ein anderes Unternehmen wird dringend empfohlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

3.20 Löschwasser/Brandschutz

Aufgrund der Wasserversorgungsnetzstruktur ist davon auszugehen, dass der Grundschatz für den Löschwasserbedarf (48 cbm über 2 Std) im Baugebiet nicht gewährleistet werden kann. Leitungsgebunden ist eine maximale Fördermenge von 24 cbm/Std zu erwarten.

Nach der aktuellen Wassernetzberechnung steht eine ausreichende Löschwassermenge (48 cbm) im Umkreis von 300 m zur Verfügung, sofern 2 Hydranten zur Wasserentnahme genutzt werden.