



# Ortsgemeinde Herxheimweyher

## Bebauungsplan „Östlicher Altort“

– Textliche Festsetzungen

## SATZUNGSFASSUNG

02.05.2023

**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt § 35a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

**Dörfliches Wohngebiet** (MDW) i. S. v. § 5a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (**GRZ**), Traufhöhe (**TH**), Firsthöhe (**FH**) und Zahl der Vollgeschosse (**Z**) jeweils als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

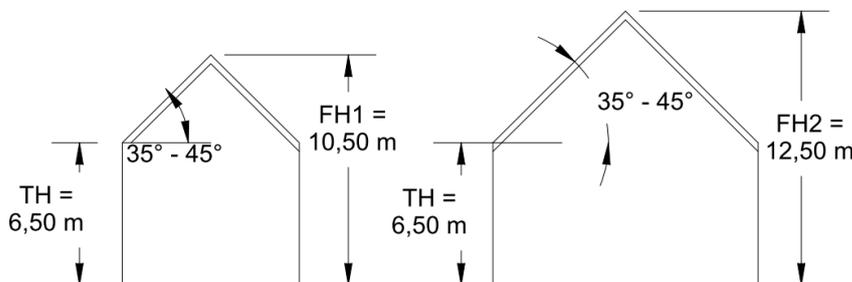
2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Ausnahmegewähr für die Bereiche 4 und 5: Im Bereich 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Bereich 5 eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

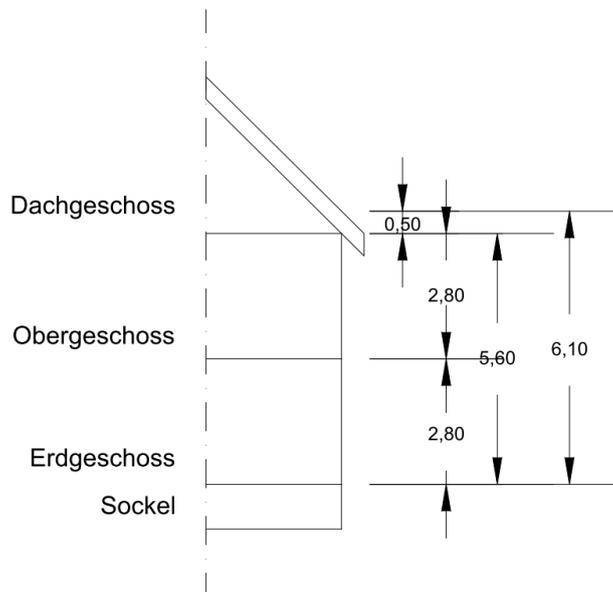


2.4 Ausnahmegewähr: Bei Wandrücksprünge und Nebengiebeln - Zwerchgiebeln - darf die festgesetzte Traufhöhe bei Gebäuden in der 2. Reihe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.5 Ausnahmegewähr: Bei der Aufstockung 1-geschossiger Gebäude um ein weiteres Geschoss darf die festgesetzte Traufhöhe in dem hierfür erforderlichen Maß unter folgenden Vorgaben überschritten werden:

- die zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf 6,10 m nicht überschreiten und
- ein Kniestock ist unzulässig.

Die Firsthöhe darf um das gleiche Maß überschritten werden.



2.6 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II.

### **3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise **a** ist wie folgt definiert:

Halboffene Bauweise: einseitiger, seitlicher Grenzanbau entsprechend dem Gebäudebestand.

3.2 Ausnahmeverbehalt bei zwei Hauptgebäuden: Von der abweichenden Bauweise **a** kann abgewichen werden, wenn entsprechend dem Gebäudebestand zwei Hauptgebäude jeweils einseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden **und** eine Hofeinfahrt von mindestens 3 m verbleibt.

3.3 Ausnahmeverbehalt bei breiten Grundstücken: Von der festgesetzten geschlossenen Bauweise **g** kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

- bei einer Grundstücksbreite zwischen 12 m und 17 m darf an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Nebengebäude/ Garage errichtet werden.
- Grundstücke, die breiter als 17 m sind, können auch in offener Bauweise bebaut werden.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen und straßenseitige Baulinien definiert.

Zur Herstellung rechter Gebäudewinkel ist eine Abweichung/ Zurücktreten von der Baulinie bis  $\pm 10^\circ$  zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen insgesamt auf nicht mehr als der Hälfte der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,30 m überschritten werden.

- 4.2 Ausnahmeverbehalt für Hauptgebäude: bestehende Hauptgebäude einer Haus-Hof-Bebauung oder Teile davon, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Um-, Ausbau und Nutzungsänderungen geändert werden.
- 4.3 Ausnahmeverbehalt für Nebenanlagen: Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit einem bestehenden Wohngebäude dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, auch wenn diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.
- 4.4 Hingegen sind beim Anbau, einer Erneuerung bzw. einer Neuerrichtung einer Altanlage an gleicher Stelle gemäß Punkt **4.1** die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

**Änderung** ist eine bauliche Maßnahme, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Um- und Ausbau bewirkt.

**Nutzungsänderung** (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung der bisherigen in eine andere Nutzungsart.

**Erneuerung** bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende **Neuerrichtung** einer Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzung an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung<sup>1</sup>.

## **5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind privilegierte Grenzgebäude nur an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, an der das Hauptgebäude steht.

- 5.2 Ausnahmeverbehalt südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze: **Nicht-notwendige** Stellplätze sind zulässig. In begründeten Einzelfällen sind hier auch **notwendige Stellplätze** zulässig. Verweis auf Festsetzungen **8.3**.

- 5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von bis zu 50 m<sup>3</sup> je Grundstück zulässig.

## **6. Gemeinbedarfsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum“ dient der Unterbringung von Räumlichkeiten für die öffentliche Verwaltung.
- 6.2 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dient der Unterbringung von Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen.

---

<sup>1</sup> Fickert, Fieseler: Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 13. Erweiterte und überarbeitete Auflage, 2019, § 1 Abs. 10 BauNVO, Rn 142

- 6.3 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgang/ Öffentlicher Platz“ dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Platzbereiches mit Anbindung an den Pfarrgarten.

## **7. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je volle 300 m<sup>2</sup> als Baugebiet überplanter Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmevorbehalt: Im Bereich 4 (Hauptstraße 4) ist 1 WE bei weniger als 300 m<sup>2</sup> überplanter Grundstücksfläche zulässig.

## **8. Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Die Anbindung der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ist grundsätzlich nur über die Hauptstraße und den Knittelsheimer Weg zulässig; dies gilt auch für die Ein- und Ausfahrt der notwendigen Stellplätze.

- 8.2 Ausnahmevorbehalt für die Ein-/ Ausfahrt vom Knittelsheimer Weg:  
Bei der Eckbebauung Knittelsheimer Weg/ Hauptstraße ist die verkehrliche Anbindung auch über eine Ein-/ Ausfahrt vom Knittelsheimer Weg zulässig.

- 8.3 Ausnahmevorbehalt für die Ein-/ Ausfahrt über den südlichen Wirtschaftsweg:  
Die Ein- und Ausfahrt **nicht-notwendiger** Stellplätze südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze ist über den südlichen Wirtschaftsweg zulässig. In begründeten Einzelfällen sind **notwendige** Stellplätze südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze mit ausschließlicher Ein- und Ausfahrt über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg zulässig.

Begründete Einzelfälle liegen bei der Bestandsbebauung vor, insbesondere wenn aufgrund der Bestandsbebauung an der Hauptstraße und der (herzustellenden oder bestehenden) geschlossenen Bebauung in zweiter Reihe die Ein-/ Ausfahrt von der Hauptstraße tatsächlich nicht möglich ist. Eine rechtliche Unmöglichkeit (fremdes Eigentum / kein Zufahrtsrecht) stellt keinen begründeten Einzelfall dar. Eine tatsächliche Unmöglichkeit wird angenommen, wenn die Ein-/ Ausfahrt weniger als 3 m beträgt.

## **9. Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Unterbringung eines Kinderspielplatzes.

Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.

Die vorhandene Eingrünung ist zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen. Auf die besonders giftigen Pflanzen gemäß der DIN 18034 (Sicherheitsnorm für Spielplätze) ist zu verzichten.

## 9.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pfarrgarten“ dient der Nutzung als Begegnungsort im Freien. Die Fläche darf bis maximal 20% ihrer Fläche mit Wegen (wasserdurchlässige Bauart) und zweckgebundenen Nebenanlagen (Sitzplatz, Pavillon, Sonnensegel) überbaut werden.

Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Der maximale Anteil an Rasen liegt bei 60% der Grundstücksfläche; die übrigen Flächen sind als Pflanzflächen mit Stauden, Gehölzen und Bäumen anzulegen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Baumarten und Größen sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

## **10. Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L ist gemäß Planeintrag mit einem 1 m breiten Leitungsrecht zugunsten des Betreibers zu belasten.

Der Leitungsträger oder dessen Rechtsnachfolger ist berechtigt, die in den privaten Grundstücken verlegte 20-kV-Mittelspannungskabelleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Die Herstellung/ Änderung von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung ist nicht zulässig.

## **11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

### 11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Abflussbeiwert bis 0,5, wie Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, o.ä. Dabei ist darauf zu achten, dass auch die Frost- und Tragschichten wasserdurchlässig sind.

### 11.2 Verbot von Schottergärten

Die Anlage von Schotter- und Splittflächen im Sinne von „Gartenanlagen“ ist nicht zulässig.

### 11.3 Schutz von Igel und anderen Kleintieren

Zum Schutz von Igel und anderen Kleintieren sind geschlossene Einfriedungen unzulässig. Hierzu ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.

### 11.4 Baumpflanzungen und -erhaltung

Pro 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Laubbäume als Hochstamm Stu 14-16, alternativ ein Obstbaum. Baum gemäß Empfehlungsliste.

#### 11.5 Ortsrandeingrünung nach Osten

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist zur landschaftlichen Einbindung nach Osten eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Hecke ist mindestens 1-reihig aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Pflanzabstand innerhalb der Reihe max. 1 m, Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100.

Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig; mit Ausnahme von Eiben.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, ist zu achten!

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn einer Baumaßnahme auszuführen. Verluste durch Abgang oder Beschädigung sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine Nebenanlagen zulässig.

#### 11.6 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Dachfläche von 20 m<sup>2</sup> mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,13 m.

Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen. Die Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterliegt in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung keiner Flächenbeschränkung.

Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

#### 11.7 Fassadenbegrünung

Fassaden (Fassaden ohne Fenster, Flächen größer 50 m<sup>2</sup>) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. 3 Kletterpflanzen pro 50 m<sup>2</sup> fensterloser Fassadenfläche.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**

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

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

In erster und zweiter Reihe sind zulässig

- gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50 °,
- Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50°.

In zweiter Reihe sind auch zulässig

- gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°; der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächer darf maximal 1,50 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste),
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15°; ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.6.**

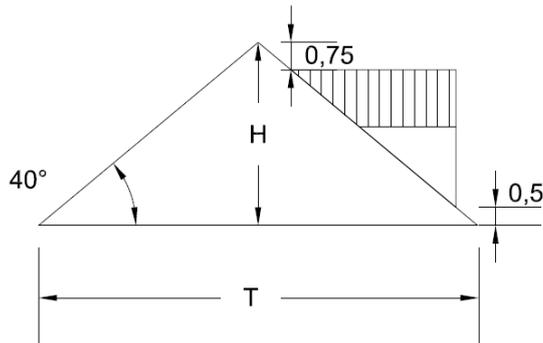
Eine Bebauung in zweiter Reihe entsteht dann, wenn die zu überbauende Grundstücksfläche weitgehend hinter der vorderen, zur Erschließung ausgerichteten Bebauung liegt. Es handelt sich um eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

#### 1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

Bei traufständigen Gebäuden in erster Reihe entlang der Hauptstraße sind Dachaufbauten unzulässig.

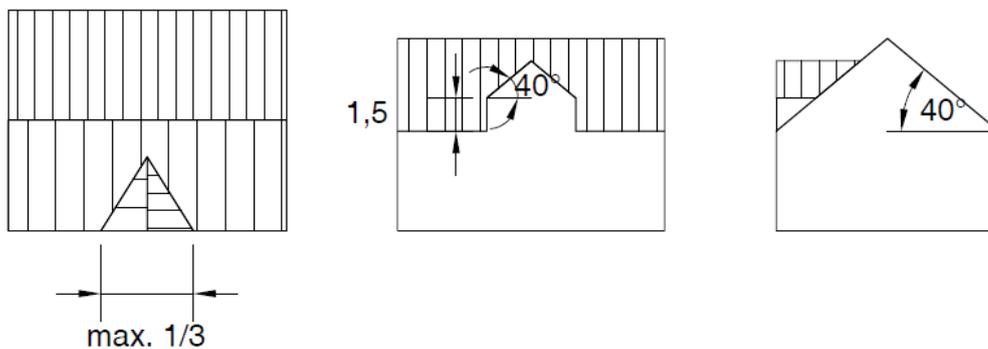
Ansonsten sind Dachaufbauten als giebelständige Gauben, Schleppgauben, Flachdachgauben oder Rundgauben zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- 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.



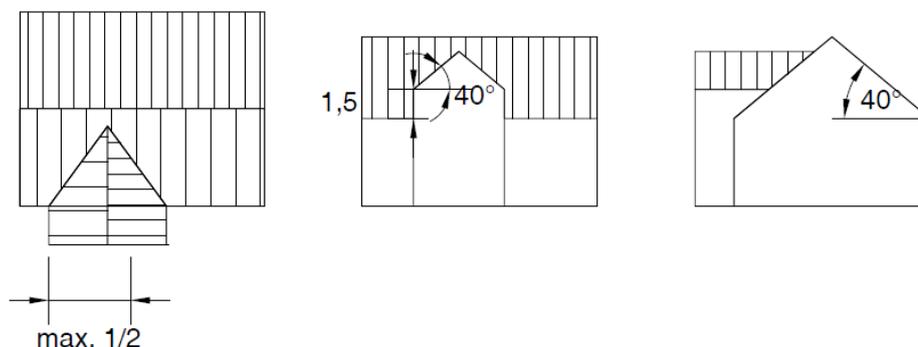
**Definition Zwerchgiebel:** Architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,50 m außenwandbündig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht. Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.

### 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 sowie hellgrau.  
Flachdächer sind zu begrünen.  
Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

#### 1.4 Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung wird durch Eintrag in der Planzeichnung definiert:

- die Firstrichtung ist nur parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig,
- Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig.

#### 1.5 Außenwände

##### 1.5.1 Unzulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

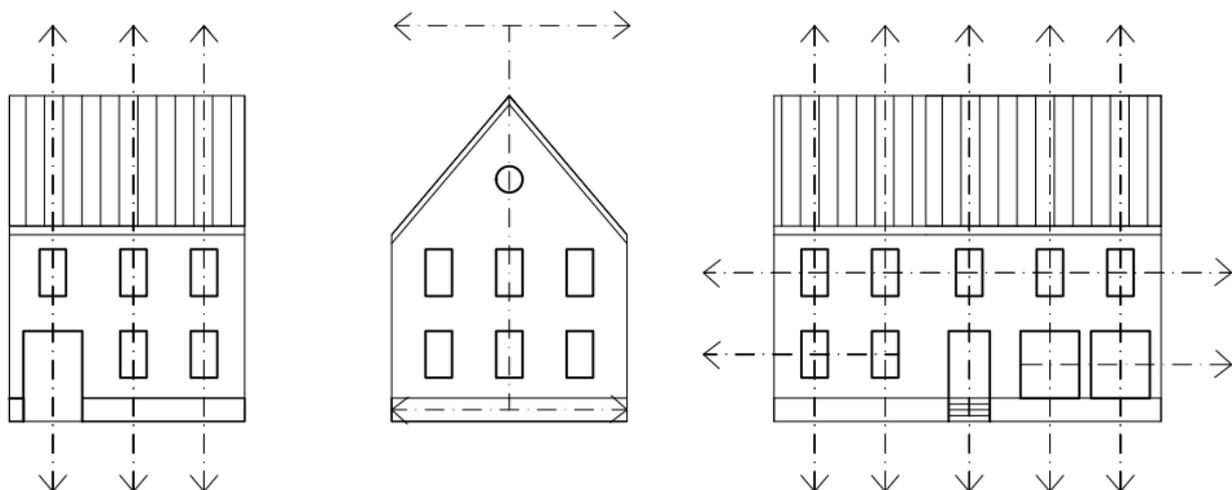
Zulässig sind:

- glatte Putzfassaden mit hellem Anstrich (Farbnuance NCS S 2030-S für Fassade/ Farbnuance NCS S 5030-S für Sockel)
- Holzverkleidungen,
- Fachwerk,
- Verglasungen für Wintergärten,
- Fassadenbegrünung.

##### 1.5.2 Bebauung in erster Reihe: Die Summe aller Öffnungsflächen der straßenseitigen Fassade – Fenster und Türe – muss kleiner als die geschlossene Wandfläche sein.

##### 1.5.3 Bebauung in erster Reihe: Fenster (einschließlich Schaufenster) und Türen an der straßenseitigen Fassade müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der Gehweghinterkante, erhalten.

##### 1.5.4 Bebauung in erster Reihe: Fenster und Türen an der straßenseitigen Fassade dürfen nur ein stehendes Format aufweisen.



##### 1.5.5 Bebauung in erster Reihe: Fenster in liegendem Format und Fensterbänder an der straßenseitigen Fassade sind unzulässig.

##### 1.5.6 Bebauung in erster Reihe: Die Stürze von Öffnungen einer straßenseitigen Fassade müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungsfassung)

Stand: 02.05.2023

- 1.5.7 Bebauung in erster Reihe: Balkone und Loggien sind an den straßenseitigen Gebäudewänden, die direkt an die Hauptstraße angrenzen, unzulässig.

Bei den übrigen Gebäudewänden sind Balkone und Loggien nur bis zur Hälfte der Gebäudeseite zulässig.

Balkone sind nur als eigene, der Fassade vorgelagerte Konstruktion zulässig. Freikragende Elemente sind unzulässig.

- 1.5.8 Bebauung in erster Reihe: Erker - Vorbauten an der straßenseitigen Fassade eines Gebäudes, die im oberen Geschoss frei auskragen - sind unzulässig.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 2.2 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachtraufe nicht überragen.
- 2.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit vertikalen Einzelbuchstaben, wechselnde Lichtwerbung und Laserwerbung

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

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Rückwärtige Grundstücksteile zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind als Vegetationsfläche anzulegen. Splittflächen mit vereinzelt Pflanzen sind keine Vegetationsflächen. Hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.2.**

Bei Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist die hierdurch entstehende befestigte Fläche dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.1.**

### **4. Gestaltung der Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Einfriedungen zur Hauptstraße sind zulässig als Mauern sowie Holztore bis maximal 2,50 m Höhe.

Ausnahmevorbehalt: Entlang der Hauptstraße vorhandene Holztore mit mehr als 2,50 m Höhe sind zu erhalten oder bei Abgang durch neue, gleichartige zu ersetzen.

- 4.2 Einfriedungen nördlich und südlich entlang des Geltungsbereichs sind als Zäune bis maximal 1,60 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm im Sockelbereich einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist alle 15 m ein Durchlass von ca. 1 m Breite und 15 cm Höhe anzulegen. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.3.**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungsfassung)**

**Stand: 02.05.2023**

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Palisadenwände, Steingabionen und Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind nördlich, östlich und südlich entlang des Geltungsbereichs unzulässig.

- 4.3 Nördlich, östlich und südlich entlang des Geltungsbereichs dürfen Tore eine Höhe von 1,80 m und eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten; ein Sichtschutz ist zulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt folgendes Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes: Hauptstr. 32 (förmlich unter Denkmalschutz) Katholische Pfarrkirche St. Antonius von Padua klassizistischer Saalbau, 1821, Architekt F. S. Schwarze; Kruzifix, Stein, bezeichnet 1875.

Eventuelle Abbrucharbeiten („entfallender Gebäudebestand“) in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals sind als Maßnahmen nach § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig.

## HINWEISE

### 1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

#### 1.1 Vermeidungsmaßnahmen

##### **V1 - Rodungen von Gehölzen zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar (Vögel)**

Durch Rodungen im Wirkungsbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

In den Gehölzbereichen, in denen Zauneidechsen festgestellt wurden, müssen für die Rodung zusätzliche Bestimmungen eingehalten werden, um während der Rodung keine Tiere zu verletzen/ töten:

- Entweder werden die entsprechenden Gehölze vor dem Umsetzen der Tiere händisch bis zur Wurzel gekappt und die übrigen Wurzelstöcke nach dem Umsetzen entfernt; die Fläche darf dabei auf Grund potenzieller Winterhabitate nicht mit schwerem Gerät befahren werden,
- oder die gesamte Rodung findet **nach dem Umsetzen** der Reptilien statt.

##### **V2 - Umsetzen von Zauneidechsen**

Im Plangebiet wurden Zauneidechsen festgestellt, daher müssen die im Baufeld vorhandenen Tiere nach der Zaunstellung und vor Beginn der Bauarbeiten gefangen und auf die zuvor hergestellte CEF-Fläche umgesetzt werden.

Alternativ kann eine Vergrämung mit Folie durchgeführt werden, solange die CEF-Fläche in erreichbarer Nähe liegt (max. 500 m Entfernung, keine Barrieren zwischen CEF-Fläche und Lebensraum).

Der Abfang kann je nach Witterung ab Ende März/ Anfang April beginnen und kann bis Ende September/ Anfang Oktober durchgeführt werden. Sollte der Abfang nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang/ Mitte Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so sind weitere Abfangtermine im Spätsommer ab August obligatorisch, um die geschlüpften Jungtiere abfangen zu können.

Die Vergrämung kann Ende März bis Ende April sowie Ende August bis Anfang/ Mitte September erfolgen. Die Folie muss hierbei mindestens 1-2 Wochen liegen bleiben.

**Vor der Bebauung der Einzelgrundstücke, auf denen Reptilien festgestellt wurden, sind diese nochmalig während der Aktivitätszeit auf Besatz zu kontrollieren und der Ausgleichsbedarf zu aktualisieren.**

**Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

**Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 34, 38, 328/2, 328/1, 71 und 67. (Kartierung Stand 2021)**

##### **V3 - Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes**

Um Eidechsen vor dem Einwandern in Baufelder zu hindern, soll vor Eingriffen ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden, so dass Tiere aus der CEF-Fläche bzw. der angrenzenden Flächen nicht einwandern können. Dies betrifft die Flurstücke 328/2, 328/1, 71 und 67. (Kartierung Stand 2021)

Der Zaun muss vor Beginn der Bauarbeiten stehen und wird erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z.B.

Rhizomfolie, LKW-Plane etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Außenseite angebracht werden, damit Eidechsen nicht aus der Ausgleichsfläche entweichen können. Der Zaun muss regelmäßig (alle 4 Wochen) kontrolliert werden.

**Vor der Bebauung der Einzelgrundstücke, auf denen Reptilien festgestellt wurden, sind diese nochmalig während der Aktivitätszeit auf Besatz zu kontrollieren und der Bedarf an Vermeidungsmaßnahmen zu aktualisieren. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

#### **V4 - Bauzeitenbeschränkung**

Der Abriss darf aufgrund der Anwesenheit von Fledermäusen und Brutvögeln grundsätzlich erst ab 1. November eines Jahres bis zum 28./ 29. Februar und nach einer erneuten Gebäudekontrolle mit Negativnachweis durchgeführt werden.

Alternativ können auch die Gebäude in diesem Zeitraum so entwertet werden, dass sie keine Versteckplätze mehr für Fledermäuse und Vögel bieten (Rückbau Dachbereiche etc.). Nach einer Entwertung können die Gebäude dann auch außerhalb des genannten Zeitraums zurückgebaut werden. Sollte dies ebenso nicht möglich sein und die Gebäude sollen zwischen 1. März und 31. Oktober zurückgebaut werden, so sind die Gebäude noch einmal zusätzlich zu der obligatorischen Gebäudekontrolle vor dem Rückbau ausreichend von einer ökologischen Baubegleitung, mit mindestens 2 Begehungen auf zwei Tagen (der letzte Tag unmittelbar vor dem Rückbau), auf vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu überprüfen. Voraussetzung ist, dass bei der Gebäudekontrolle keine relevanten Hinweise auf eine Nutzung durch Brutvögel oder Fledermäuse gefunden wurden, sonst muss der Abrisszeitpunkt entsprechend verschoben werden. Die Überprüfung auf Fledermäuse sollte bestenfalls durch Ein- und/ oder Ausflugkontrollen erfolgen.

#### **V5 - Gebäudekontrolle**

Vor Rückbaumaßnahmen sind die Gebäude noch einmal auf die Anwesenheit von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren. Auf Grundlage der Gebäudekontrolle sind ggf. Maßnahmen anzupassen und/ oder weiterführende Begehungen (siehe Ziffer V4) einzuplanen, insbesondere wenn die Gebäude innerhalb der Aktivitätsperiode von Fledermäusen und Vögeln zurückgebaut werden sollen sowie wenn sich trotz der Gebäudekontrolle die Relevanz des Gebäudes hinsichtlich der Eignung für geschützte Arten nicht hinreichend abschätzen lässt.

## **1.2 CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

### **CEF1 - Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse**

Vor der Umsetzung der Reptilien muss eine benachbarte Fläche entsprechend aufgewertet werden. Dabei sollen Totholz-Erds substrat-Kombinationen mit Ausmaßen von ca. 1,5 x 3m, Höhe ca. 80 cm, errichtet werden. Für die Errichtung wird ein ca. 70 cm tiefer länglicher Graben ausgehoben (der Aushub wird seitlich zwischengelagert) und mit Totholz oder Steinen bis auf eine Höhe von rund 80 cm (ab Bodenoberkante) aufgefüllt. Das verwendete Totholz von nach Möglichkeit heimischen Gehölzarten soll möglichst strukturreich sein (Stämme, starkverzweigte Äste, Stubben, Borke etc.) und viele Hohlräume aufweisen. Zuerst sollen kleinere Totholzmaterialien gemischt mit mittelgroßen Stücken bzw. entsprechende Steine in den länglichen Graben gefüllt werden, um den Tieren Überwinterungsmöglichkeiten zu schaffen. Nach oben hin soll

das Material gröber und größer werden und muss erkletterbar sein. Anschließend wird der Aushub angelagert, um einen Wall zu bilden.

Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen bleiben und stellen weitere Strukturen im neuen Reptilienhabitat dar.

**Vor der Bebauung der Einzelgrundstücke, auf denen Reptilien festgestellt wurden, sind diese nochmalig während der Aktivitätszeit auf Besatz zu kontrollieren und der Ausgleichsbedarf zu aktualisieren.**

**Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

**Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 34, 38, 328/2, 328/1, 71 und 67. (Kartierung Stand 2021)**

Die offenen Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahdstruktur- und blütenreich entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Tiere sollen schonende Geräte (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) eingesetzt werden. Die Schnitthöhe von 15cm darf nicht unterschritten werden. Zwischen Mai und Anfang September soll dreimal jährlich gemäht werden; pro Durchgang auf je einem Drittel der Fläche. Zur zusätzlichen Sicherheit soll beim Mähen ein Abstand von mindestens 30 cm zur früheren Mähkante eingehalten werden. Die so geschaffenen Strukturen sollen ganzjährig erkennbar sein; ggf. können zusätzliche Mahddurchgänge durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu mindestens 70 % zu entfernen; auf der Fläche verbleibendes Material wird zu einem Haufen zusammengeharkt und dient so als Sonnenplatz.

Aufkommende Gehölze sind ab einer gewissen Höhe zu entfernen; es wird eine struktureiche Ausstattung der Fläche angestrebt. Nach einigen Jahren mit partieller Mahd können die jährlichen Mahdtermine reduziert werden, vorausgesetzt die entwickelten Strukturen bleiben weiterhin erhalten.

Je nach Bedarf soll außerdem der Totholzhaufen durch anfallendes Totholz bzw. Sand ergänzt werden.

#### **CEF2 – Aufhängen von Fledermauskästen**

Aufgrund der vielen potenziell geeigneten Spaltenquartiere müssen einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen fachlich untersucht (siehe Ziffer V5) werden. Bei Feststellung der Eignung des untersuchten Gebäudes sind entsprechend geeignete Kästen für Fledermäuse im direkten Umfeld, vorzugsweise am gleichen Gebäude (nur bei Sanierung möglich) in einer Höhe von mindestens 2-3 m anzubringen. Der Ausbringungsort muss relativ störungsarm sein (keine direkte Beleuchtung der Kästen) und darf nicht mit der Ausflugsöffnung unmittelbar an einer Straße liegen. Pro geeignetem Gebäude sind mindestens 3 Fledermauskästen auszubringen.

Auf Grund der nachgewiesenen Wochenstube und dem generell hohen Potenzial an Einzelverstecken sind darüber hinaus jetzt bereits vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu leisten, da die Annahme der Kästen durch die Wochenstubenkolonie, die als lokale Population zählt, bereits im Vorfeld gewährleistet sein muss. Hinzu kommt, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben traditionell nutzen, was die Annahme neuer Strukturen erschwert bzw. zeitlich verzögert. Als Ausgleich müssen daher zum jetzigen Zeitpunkt mindestens 15 Fledermauskästen an geeigneten Stellen im Umfeld aufgehängt werden. Die Anbringung erfolgt nach den oben genannten Kriterien. Außerdem sollten die Kästen unterschiedlich exponiert werden, um unterschiedliche

Temperaturgefälle zwischen den Kästen zu erzeugen. Kommt es zum Rückbau oder der Sanierung von Gebäude, in denen Wochenstuben vorgefunden oder vermutet werden, ist zudem zu prüfen, ob das Quartier erhalten werden kann.

Die Kästen sind jährlich zu reinigen und alle 5 Jahre auf ihre Funktionsweise zu überprüfen. Bei selbstreinigenden Kästen entfällt die Reinigung.

### **CEF3 – Aufhängen von Nistkästen für Star und Haussperling**

Für Haussperlinge sind 8 geeignete Haussperlingskästen im Umfeld anzubringen. Die Kästen sind an geeigneten Gebäuden oder an Stangen in ausreichender Höhe (mindestens 3 m) aufzuhängen.

Für den Star ist ein Starenkasten an einem Gebäude oder einem Baum im Umfeld in mindestens 3 m Höhe anzubringen.

Die Kästen sind jährlich zu reinigen und alle 5 Jahre auf ihre Funktionsweise zu überprüfen.

## **1.3 Risikomanagement**

Die ökologische Baubegleitung überwacht bzw. dokumentiert die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen und berät Bauleitung und Bauherr bei möglichen Konflikten. Sie koordiniert die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen vor Ort. Ihre Aufgabe ist die Sicherstellung der Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des gesamten Ablaufs der Baumaßnahme. Insbesondere ist sie im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben für folgende Aufgaben zuständig:

- Sensibilisierung und Einweisung der für die Durchführung der Maßnahmen beauftragten Firmen
- Überwachung der sachgemäßen Umsiedlung der Zauneidechsen
- Überwachung der sachgemäßen Errichtung des Reptilienschutzzauns
- Regelmäßige Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf dessen Funktion während der gesamten Bauzeit
- Dokumentation der Einhaltung sowie Koordinierung der Vermeidungsmaßnahmen
- Dokumentation der Einhaltung von Rodungs- und Abrissfristen
- Abstimmung mit der Naturschutzbehörde
- Dokumentation der Einhaltung sowie Koordinierung der Vermeidungsmaßnahmen
- Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

## **1.4 Monitoring**

Die 15 Fledermauskästen sind im 1., 3. und 5. Jahr nach der Anbringung auf eine erfolgreiche Annahme durch Zwergfledermäuse, insbesondere der Wochenstube, zu überprüfen. Die Kontrolle erfolgt durch mindestens zwei Begehungen pro Jahr während der Wochenstubenzeit von Ende Mai bis Anfang Juli. Je nach Hangplatz und Erreichbarkeit der Kästen sind Ein- oder Ausflugkontrollen durchzuführen, falls eine direkte Kontrolle nach anwesenden Fledermäusen innerhalb des Kastens nicht durchführbar ist.

## **2. Private Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen**

Für die Verbandsgemeinde Herxheim wird im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen ein Starkregenschutzkonzept erarbeitet. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Aus der Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen in der Verbandsgemeinde Herxheim ist in Bezug auf Starkregen, **teils mit potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen** (EZG mind. 50 ha; Überstau 1 m; Extrapolation 50m) zu rechnen. Der Geländeneigung folgend konzentriert sich bei Starkregenereignissen der Abfluss zunehmend im Bereich des Knittelsheimer Weges.

Wild abfließendes Regenwasser stellt eine nicht zu unterschätzende Hochwassergefahr dar. Gebäude, die in diesem Bereich liegen, drohen Schaden zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude (ggfs. in Keller etc.) eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden. Ggf. ist durch geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) eine entsprechende Vorsorge gegen eindringendes Wasser herzustellen, um das vorhandene Schadenspotenzial zu minimieren.

## **3. 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.

## **4. Geothermische Nutzung**

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 (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) hingewiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte sind erhältlich über die zuständige Untere Wasserbehörde.

## **5. Altablagerungen**

Im Geltungsbereich des Planbereichs befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Planbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und/ oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige 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.

## **6. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-IR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten 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](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

## **7. Potentielle Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um Einzelfunde des Mittelneolithikums (Fundstelle Herxheimweyher 10), die im Jahr 1996 nordwestlich des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplans aufgefunden wurden. Die exakte Auffindungsstelle lässt sich jedoch nicht mehr in ausreichender Weise verifizieren.

Grundsätzlich gilt aber, dass bei Bodeneingriffen im Zuge der Nachverdichtung besondere Sorgfalt erforderlich ist, da das Auftauchen archäologischer Befunde auf dem Hintergrund des eingeschränkten Kenntnisstands nicht ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßigen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Nr. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Im Plangebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **8. L 493 - Hauptstraße**

Der Landesstraße L 493 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung/ Aufbruchgenehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Die Ortsdurchfahrt Herxheimweyher wurde 2015 ausgebaut und nochmals Ende 2021 zum Teil erneuert. Sollten daher durch Vorhaben Schäden an der L 493 entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten des Verursachers.  
Vor Beginn der jeweiligen Maßnahmen ist eine Beweissicherung durchzuführen.

#### **9. Wirtschaftsweg - Wegemitbenutzungsvertrag**

Ergänzend zur planungsrechtlichen Festsetzung **8.3** ist die Ein- und Ausfahrt nicht notwendiger Stellplätze südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze über den südlichen Wirtschaftsweg zulässig. Nach dem Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz sind Wirtschaftswege keine öffentlichen Straßen und Wege. Daher ist der Abschluss eines Wegemitbenutzungsvertrages zwischen Nutzern und der Gemeinde zu prüfen.

#### **10. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

#### **12. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Bei der Bauausführung ist 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten, sich zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses wird die Verbindung mit dem Bauherrnservice 0800 3301903 empfohlen.

## **12. Pfalzwerke Netz AG - Schutz von Versorgungseinrichtungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass vor jeweiligem Bau/ Maßnahmenbeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online-Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt wird, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise 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.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie 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) 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.

## **13. Thüga Energienetze GmbH**

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

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

## **14. Brauchwassernutzung/ Zisternen**

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten

soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

#### **15. Landesnachbarrecht**

Bei Pflanzmaßnahmen und Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den östlichen an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzenden Geltungsbereich.

#### **16. Historisches Fachwerk**

Bestehendes, sichtbares historisches Fachwerk darf nicht überdeckt werden.

Auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden sollten Wärmedämmungen keine plastisch wirksamen Fassadengliederungen und Schmuckelemente überdecken oder in ihrer plastischen Wirkung wesentlich beeinträchtigen. Bestehende historische Naturstein-, Klinker- und Fachwerkfassaden sollten durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung nicht überdeckt werden.

#### **17. Baurechtliche Einheit mehrerer Buchgrundstücke**

Bei Baumaßnahmen auf einem Baugrundstück – bestehend aus mehreren Buchgrundstücken - wird zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der baurechtlichen Einheit eine Vereinigungsbaulast eingetragen. Das Baugrundstück ist Bezugsgröße bei der Ermittlung der zulässigen GRZ und der zulässigen WE in Wohngebäuden.

#### **18. Vorschriftennachweis**

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

## PFLANZENLISTE

### Pflanzenliste:

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung enthält die Arten in ihrer Grundform und ist nicht abschließend; sie kann um standortgerechte Arten und Sorten ergänzt werden. Es wird insbesondere auf die Empfehlungen zur Verwendung von Klimabäumen der GALK-Liste hingewiesen.

### Pflanzqualitäten:

Bäume WA und MI Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

Obstbäume Hochstamm 8/10 10/12

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher sollte 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 dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Die Pflanzung hat im Jahr nach Fertigstellung der Anlagen bzw. Bezug der Gebäude zu erfolgen.

Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

### Bäume 2. Ordnung: (Baugrundstücke)

Feld-Ahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Weiß-/ Rotdorn Crataegus

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

**Obstbäume** Regionale und alte Obstbaumsorten bevorzugt verwenden

### Heimische Gehölze: (Ortsrand)

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corylus avellana

Liguster\* Ligustrum vulgare

Heckenkirsche\* Lonicera xylosteum

Wildrosen Rosa in Arten

Holunder Sambucus nigra

Schneeball\* Viburnum lantana

### Ziersträucher:

Felsenbirne Amelanchier

Deutzie Deutzia

Hibiscus Hibiscus

Hortensie Hydrangaea

Kolkwitzie Kolkwitzia

Falscher Jasmin Philadelphus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzungsfassung)

Stand: 02.05.2023

Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Auf invasive Arten wie Kirschlorbeer sollte verzichtet werden.

**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.