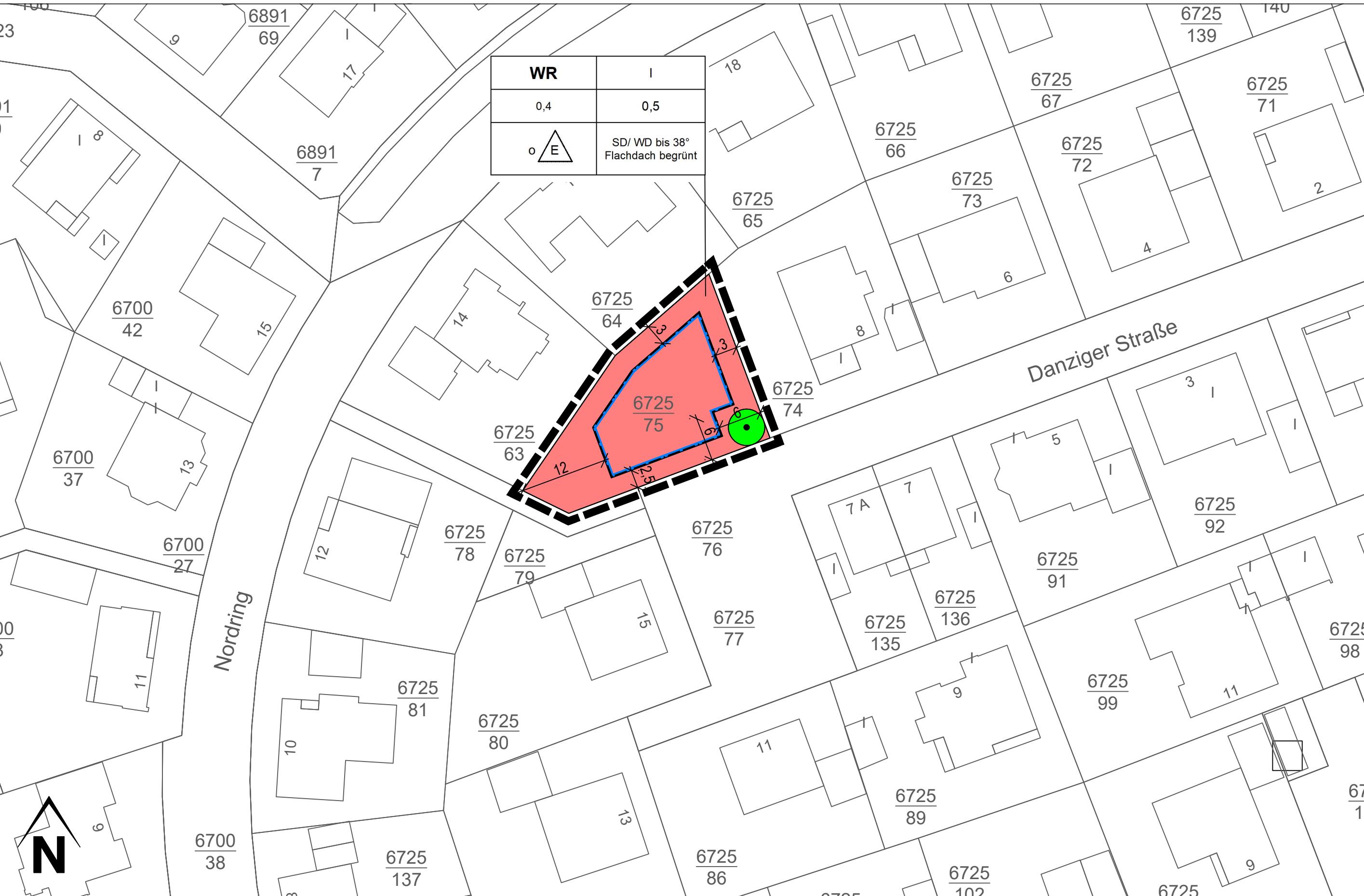


Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim

Bebauungsplan „Am weißen Kreuz“, 3. Änderung



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WR
Reines Wohngebiet
§ 3 BauVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ = 0,4
Grundflächenzahl als Höchstmaß
§ 19 (2) BauVO

GFZ = 0,5
Geschossflächenzahl
§ 20 (2) BauVO

I
Zahl der zulässigen Vollgeschosse
§ 20 (1) BauVO

3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

o
offene Bauweise
§ 22 (4) BauVO
△
nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
§ 23 (3) BauVO

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

zu erhaltender Baum
§ 9 (1) 25 BauGB

11.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauVO

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) LBO)

SD = Satteldach Dachneigung bis 38°
WD = Walmdach Dachneigung bis 38°
FD = Flachdach begrüßt

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

BAUORDNUNGSCHELICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind:

- Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 38°,
- begrünte Flachdächer bis 10°.

Garagenhäuser und Dächer von Nebenanlagen sind den Dächern des Hauptgebäudes in Dachform und -neigung anzupassen; abweichend hiervon sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.2 Kniestocke/ Dachaufbauten

Zulässig sind:

- Kniestocke bis zu einer Höhe von 0,40 m, gemessen zwischen den Oberkanten von Geschosdecke und Fußboden im Traubereich,
- Dachaufbauten sind unzulässig,
- Dachflächenfenster sind zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig ist eine Dachfarbe in den Farbtönen ziegelrot bis rot-braun.

Flachdächer sind zu begrünen.

Glanzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.

1.4 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind helle Putzfassaden zulässig (Weißanteil von 80 % bis 90 %).

Das gilt nicht für die Sockelzone.

Unzulässig sind schwarze Farbe sowie Leucht- und Signalfarben.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Vorzonen dürfen durch Zufahrten, Zugänge und Stellplätze maximal 50 % versiegelt werden. Die restliche Vorzone ist zu begrünen.

Begründung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt sind. Eine Mindestbegrenzung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Sollte allein durch die Ausnutzung der maximal zulässigen Einfahrtsbreite von 6,00 m ein höherer Versiegelseinzug erreicht werden, so ist diese Überschreitung zulässig. Darüber hinaus ist dann keine weitere Versiegeling Befestigung in der Vorzone zulässig.

Als Versiegeling zählen Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundene Flächen sowie Kies-, Stein- und Schottergarten.

3. Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)

Als Einfriedung gelten alle baulichen Anlagen sowie lebende Einfriedungen (Hecken), die der Abgrenzung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles dienen.

3.1 Einfriedungen in der Vorzone

Entlang der Danziger Straße sind Einfriedungen zulässig als

- geschlossene Einfriedung bis 0,80 m Höhe,
- offene Einfriedung bis 1,50 m Höhe,
- lebende Einfriedung bis 1,50 m Höhe.

Unter Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen an Verkehrsflächen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzende Hinterkante des fertigen Gehwegs. Sockel bis 0,40 m Höhe werden auf die Höhe der Einfriedung angerechnet.

Hierzu die Definition der Vorzone unter bauordnungsrechtlicher Festsetzung 2.

Als offene Einfriedungen gelten Einfriedungen, bei denen einschließlich Sockel maximal 30 % der Ansichtsfläche verdeckt ist. Mindestens 70% der Ansichtsfläche muss licht- und luftdurchlässig oder eine lebende Einfriedung sein.

Als geschlossene Einfriedungen gelten solche, die diese Kriterien nicht erfüllen (z.B. Mauern oder dichte Zäune).

3.2 Sonstige Einfriedungen

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die Höhe bemisst sich nach der tatsächlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück nach Ausführung des Bauvorhabens i. S. des § 8 Abs. 4 BauO.

3.3 Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtigen Materialien sind nicht zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 BauO)

Laut Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze, die Höhe des Geldbetrages zur Abdeckung der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, die Höhe der Kostenbeitreibung zur Abdeckung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielplätze der Gemeinde Herxheim vom 28.11.2024 sind je Wohnheit und mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE/ PFLANZENLISTE:

1. Wasserhaushaltbilanz

Ab einer befestigten Fläche größer 800 m² ist im Rahmen der Erstellung des Niederschlagswasserbelehrungskonzepts eine Wasserhaushaltbilanz gemäß DWA-Regelwerk/RWK-Regelwerk „Merktblatt DWA-M 102-4/BWk-M 3-4 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4: Wasserhaushaltbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (März 2022)“ sowie der Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 aufzustellen und zu führen und der zuständigen Wasserbehörde vorzulegen.

1.1 Siedlungsentwässerung

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag Verdunstung Infiltration Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

2. Brauchwassernutzung

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwenden sowie gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überwesenswegen und der Schonung des Wasserhaushalts. Gemäß § 12 TrinkwV ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzugeben.

Die Vorschriften zur Planung, Errichtung, Instandhaltung und Betrieb von Brauchwasseranlagen nach § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV sowie nach § 37 Infektionsschutzgesetz sind einzuhalten. Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserleerungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden müssen, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unternehmener Wasserbehörde zu beantragen ist.

4. Starkregenvorsorge

Bei der Gestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (2. Grünflächen) und Abflusswege sollten weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Beim Bau von Gebäuden sollte die Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (2. B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagnägel, etc.) siehe z.B. auch hochwasseranpassetes Bauen: <https://hochwasseranpassung.ipf.de/natur-und-umwelt/wie-kennen-wir-uns-vorbereiten/hochwasservorsorge-an-gebäuden-und-in-der-planung/hochwasseranpassetes-bauen>.

Die aktuellen Sturzflutgefahrkarten sind unter folgendem Link abrufbar: <https://wasserportal.ipf.de/wasser/wasseranpassungssysteme/sturzflutgefahrkarten>

5. Baugrubenschutz

Der geologisch nahe Untergrund wird von Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Daher wird dringend die Erstellung eines Baugrubenschutzes empfohlen.

6. Geothermische Nutzung

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) anzugeben. Für die Anzeige sowie die spätere Übernahme der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal der geologischen Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten/geothermie/> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geolgd.html>

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die örtliche Eingangsflöodenhöhe ist mindestens 0,20 m und höchstens 0,80 m über Bezugspunkt anzulegen. Die Eingangsflöodenhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss; sie ist identisch mit der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Unterer Bezugspunkt ist die Straße, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt (gemessen in der Mitte der Grundstückszufahrt rechtwinklig zur Straßenachse).

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geolgd.html>

8. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

10. Abfallwirtschaft/ Bodenschutz

Im Plangebiet können sich nicht bekannte und daher nicht erfassbare Bodenbelastungen/ schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verlagerungen und/ oder Altlastablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altlastablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsfälle), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

11. Archäologie

In der Fundbeurteilung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzbereich verzeichnet. Es ist jedoch 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 ausgewiesenen Bauten sind eindeutig auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. 1978 S.159 ff. zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.11.2024 (GVBl. S. 4771), hinzuweisen. Danach ist jederzeit kommende, archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist ebenfalls 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 wirkliche archäologische Objekte angebrochen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie ihre Beurteilungen, in Abzug mit den ausfließenden Fristen, präzise auf den Anfangszeitpunkt der geplanten Maßnahmen abstimmen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen, die je nach Umfang der erforderlichen Grabungen von Seiten der Bauherrn/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt