

Ortsgemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Hauptstraße - Neufassung“ im Ortsbereich Hayna

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Dörfliches Wohngebiet

1.1.1 Im dörflichen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.

1.1.2 Im dörflichen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- sonstige Gewerbebetriebe.

1.1.3 Im dörflichen Wohngebiet sind unzulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.1.1 allgemein zulässig sind
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe,

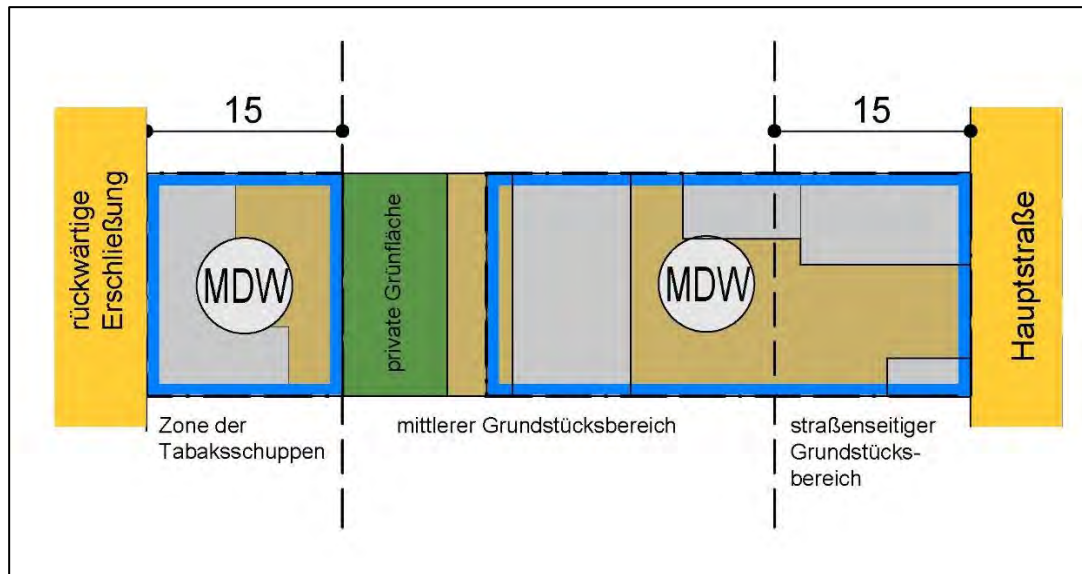
- 1.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.3 unzulässig sind,
 - Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.
- 1.2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.2.2 ausnahmsweise zulässig sind.
- 1.3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche / Kita“
- 1.3.1 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche / Kita“ sind Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindertagesstätten und Kindergärten) und Kinderspielplätze allgemein zulässig.
- 1.3.2 Ausnahmsweise können sonstige Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- 1.4 Fläche für Gemeinbedarf „Bürgerhaus / Feuerwehr / Vereine“
In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus / Feuerwehr / Vereine“ sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes allgemein zulässig.
- 1.5 Werbeanlagen sind im Plangebiet ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit zweiseitiger Erschließung durch Hauptstraße und Friedhofstraße oder Kapellenweg ist für das jeweilige Gebäude die tatsächlich zur verkehrlichen Erschließung genutzte Straße heranzuziehen.
Bei Baugrundstücken in zweiter Reihe ohne Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der tatsächlichen Zufahrt heranzuziehen.

- 2.2 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunkts und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Beim Umbau bereits bestehender Hauptgebäude und der Umnutzung bereits bestehender Nebengebäude kann eine Überschreitung der zulässigen Gebäude- und Traufhöhe zugelassen werden, wenn der Bestand die zulässige Gebäude- oder Traufhöhe bereits erreicht oder überschreitet und die bestehende Gebäude- und Traufhöhe durch eine Aufdachdämmung um zusätzlich maximal 30 cm überschritten wird.
- 2.5 Ausnahmsweise können abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch III Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes mit III Vollgeschossen dient. Die Ausnahmeregelung kann nicht angewandt werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit III Vollgeschossen.
- 2.6 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf
- gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
 - gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände

in den dörflichen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten um bis zu 50% und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf auf bis zu 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:
- als straßenseitiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße,
 - als mittlerer Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit mehr als 15 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße bis zum Beginn der Zone der Tabakschuppen,
 - als Zone der Tabakschuppen gelten alle Grundstücksbereiche bis zu einem Abstand von 15 m östlich der Friedhofstraße und bis zu einem Abstand von 15 m westlich des Kapellenwegs.



- 3.2 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a1 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Hauptgebäude giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze und die von der Hauptstraße aus gesehen linke seitliche Nachbargrenze anzubauen. Von der giebelständigen Ausrichtung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau, der Erweiterung oder dem Ersatz eines nicht giebelständigen Gebäudes dient.
- 3.3 In der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude im mittleren Grundstücksbereich giebelständig mit Anbau an die von der Hauptstraße aus linke seitliche Grundstücksgrenze oder traufständig und mit Anbau an beide seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Ein giebelständiger Anbau an die von der Hauptstraße aus rechte Grundstücksseite ist zulässig.
- 3.4 Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a2 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Hauptgebäude giebelständig an die straßenseitige Grundstücksgrenze und die von der Hauptstraße aus gesehen rechte seitliche Nachbargrenze anzubauen.
- 3.5 In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude im mittleren Grundstücksbereich giebelständig mit Anbau an die von der Hauptstraße aus rechte seitliche Grundstücksgrenze oder traufständig mit Anbau an beide seitliche Grundstücksgrenzen zu errichten. Ein giebelständiger Anbau an die von der Hauptstraße aus linke seitliche Grundstücksgrenze ist zulässig.
- 3.6 In der abweichenden Bauweise a3 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Hauptgebäude traufständig mit Anbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze zu errichten. Ein Anbau an eine oder beide seitliche Grundstücksgrenzen ist zulässig.
- 3.7 Im mittleren Grundstücksbereich entspricht die abweichende Bauweise a3 der offenen Bauweise, wobei ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen

zulässig ist.

3.8 In der abweichenden Bauweise a4 ist im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Hauptgebäude giebelständig mit Anbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze zu errichten. Ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig.

3.9 Im mittleren Grundstücksbereich entspricht die abweichende Bauweise a4 der offenen Bauweise, wobei ein Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

3.10 In der abweichenden Bauweise a5 sind Hauptgebäude traufständig mit Anbau an die straßenseitige sowie an beide seitliche Grundstücksgrenzen zu errichten.

Von der traufständigen Ausrichtung sowie vom beidseitigen seitlichen Anbau kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn es sich um die Umnutzung eines bestehenden, nicht traufständigen oder nicht beidseitig angebauten Gebäudes handelt.

Bei Gebäuden mit einer Breite von mehr als 7 m, gemessen parallel zur Erschließungsstraße, kann ausnahmsweise auf den beidseitigen Grenzanbau verzichtet werden. Es ist dann an die straßenseitige und eine beliebige seitliche Grundstücksgrenze anzubauen.

3.11 Abweichend von den Festsetzungen 3.2 bis 3.10 darf ein straßenseitig an die Grundstücksgrenze anzubauendes Gebäude um bis zu 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurücktreten, wenn die Fläche zwischen Straße und Gebäude gepflastert und damit baulich-gestalterisch in den angrenzenden Straßenraum einbezogen wird. Ein Einfrieden der Fläche zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie ist nicht zulässig.

4. Hauptbaukörper im mittleren Grundstücksbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

4.1 Die Errichtung eines Hauptgebäudes im mittleren Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 mit einem Hauptbaukörper bebaut ist.

4.2 Ausnahmsweise ist auch ohne bestehendes Hauptgebäude im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Hauptgebäude im mittleren Grundstücksbereich zulässig, wenn aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse oder einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Abstände keine Bebauung im straßenseitigen Grundstücksbereich möglich ist.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den dörflichen Wohngebieten MDW 1 bis MDW 4 und MDW 6 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken 350 qm.

6. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- 6.2 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
Die Erneuerung und der Ersatz von vor Rechtskraft des Bebauungsplans zulässigerweise hergestellten Garagen, Stellplätzen und bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtigen Nebenanlagen bleibt hiervon unberührt.
- 6.3 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstmals hergestellte, nicht in ein Hauptgebäude integrierte Garagen sowie Carports mit Seitenwänden sind mit ihrer Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die Straßenkante zurückzusetzen.
- 6.4 Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit sie einer gartenbaulichen Nutzung (Gartengeräteschuppen, Unterstand, etc.) oder einer außerlandwirtschaftlichen Tierhaltung dienen. Die maximal zulässige Größe von Nebengebäuden ist dabei auf 20 m³ Rauminhalt je Nebengebäude und insgesamt maximal 40 m³ Rauminhalt je privater Grünfläche begrenzt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 7.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen ist wie folgt beschränkt:
- Für Baugrundstücke bis 500 m² ist je volle 250 m² Baugrundstücksfläche je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig,
 - je weitere volle 150 m² Baugrundstücksfläche ist jeweils eine weitere Wohnung in Wohngebäuden zulässig,
 - je Baugrundstück sind maximal 4 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
- 7.2 Ausnahmsweise ist bei Grundstücken bis maximal 250 m² eine zusätzliche Wohnung in Wohngebäuden zulässig, wenn die Nettogrundfläche (gemäß DIN 277) der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.
- 7.3 Abweichend von Festsetzung 7.1 und 7.2 ist ausnahmsweise eine höhere Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Baugrundstück zulässig, wenn das Vorhaben dem Ersatz von bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Wohnungen dient. Dann ist maximal die Zahl der bei Rechtskraft des Bebauungsplans vorhandenen und zulässigerweise errichteten Wohnungen zulässig.

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

- 8.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 8.2 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 8.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.
- 8.4 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
 Großflächig im Sinne der Festsetzung sind alle zusammenhängenden Flächen größer als 1 m² mit Ausnahme einer Kiestraufe bis zum Abstand von 0,50 m zur Außenwand des Gebäudes.
 Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 8.5 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Im straßenseitigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 sind bauliche Nutzungen nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, dimensioniert werden.

Dabei sind folgende Lärmpegelbereiche maßgebend:

- straßenseitiger Fassaden: Lärmpegelbereich IV
- sonstige Fassaden: Lärmpegelbereich III

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

- 9.2 Von der Festsetzung 9.1 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise

abgewichen werden, wenn in einem Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

- 9.3 Im straßenseitigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn der Beurteilungslärmpegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.

Hinweis: Für alle Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich und der Zone der Tabakschuppen gemäß Festsetzung 3.1 sind ungeachtet der obigen Festsetzungen die Anforderungen des § 16 Abs. 2 LBauO einzuhalten.

10. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege etc. genutzt werden. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser, einer biologisch wirksamen Kräutersaat-Mischung und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit einer Dachbegrünung verträglich.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. Allgemeine Regelung

- 11.1 Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften stehen unter dem bedingenden Vorbehalt einer denkmalrechtlichen Zulässigkeit.
- 11.2 Ausnahmen von den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften können zugelassen werden, wenn die Abweichung denkmalrechtlich geboten ist und hierfür eine Zustimmung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt.

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

- 12.1 Im Dörflichen Wohngebiet MDW5 darf bei Neubauten die Gebäudebreite (Maß von Wand zu Wand senkrecht zur Hauptfirstlinie) das Maß von 8 m nicht übersteigen. Im übrigen Plangebiet darf bei Neubauten die Gebäudebreite das Maß von 12 m nicht überschreiten. Wintergärten, Anbauten wie z.B. Treppenhäuser, außen angesetzte Aufzugschächte und untergeordnete Gebäudeteile werden nicht eingerechnet.
- 12.2 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen/Nebenanlagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen sowie schalltechnisch abzuschirmen.

13. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 13.1 Zulässig sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40 – 55°
- 13.2 Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebengebäude und Garagen im mittleren Grundstücksbereich sind zusätzlich Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 55° zulässig.
- 13.3 Dachgauben und Nebengiebel sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Gaube oder des Nebengiebels darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 13.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 13.5 Für Hauptgebäude sind ausschließlich Naturziegel- oder Beton-Dachpfannen im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Für Wintergärten und Vordächer sind auch transparente Materialien (Glas, Plexiglas) zulässig.

14. Fassaden

- 14.1 Sockel sind in Putz oder nicht polierten Naturstein auszubilden.
- 14.2 Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare Fassaden sind als Putzfassaden, Fachwerk oder mit Holzverkleidung zulässig.

15. Fenster

- 15.1 Im straßenseitigen Grundstücksbereich gemäß Festsetzung 3.1 sind innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Flächen ausschließlich stehende Fensterformate sowie andersgeformte Giebelfenster (z.B. als runde, halbrunde oder sternförmige Giebelfenster und Ladeluken) zulässig. Eine Aneinanderreihung mehrerer, durch Zwischenpfeiler unterteilter stehender Fensterformate ist zulässig.
- 15.2 Bestehende Holzklappläden sind dauerhaft zu erhalten.
- 15.3 Rollladenkästen dürfen nicht sichtbar sein. Die Rollladenebene muss hinter oder innerhalb der Fensterleibung liegen.

16. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Unzulässig sind

- Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 1,0 m²
- Auskragende Werbeanlagen mit mehr als 1,0 m Länge
- Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des 1. OG
- Werbeanlagen mit Blinklichtern, laufenden Schriftbildern sowie in Stufen schaltbaren Lichtern
- Akustische Werbeanlagen

17. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Baulich nicht genutzte Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Ausgenommen sind davon die erforderlichen Wege, Zufahrten und Stellplätze.

18. Einfriedungen und Tore (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 18.1 Entlang der Hauptstraße sind Einfriedungen nur zulässig als Holz- und Metallzäune, verputzte Mauern sowie unverputzte Mauern aus Ziegel und Naturstein.
- 18.2 Hoftore sind nur zulässig als Metall- oder Holztore.
- 18.3 In der Zone der Tabakschuppen gemäß Festsetzung 3.1 sind Garagentore von ins Gebäude integrierten Garagen nur als Holzsegmenttore, Holzflügeltoren oder Holzschiebetore zulässig.
- 18.4 Für Einfriedungen sind in Zaunkonstruktionen eingewebter oder vorgehängter Sichtschutz aus Kunststoff sowie Torfüllungen aus Kunststoff unzulässig.
- 18.5 Sofern im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Gebäude gemäß Festsetzung 4 von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt und die Fläche zwischen Straße und Gebäude baulich-gestalterisch in den Straßenraum einbezogen wurde, sind zwischen Gebäude und Straßenkante keine Einfriedungen zulässig.

- 18.6 Westlich der Friedhofstraße und östlich des Kapellenwegs sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem Belag der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

C. HINWEISE

Baurechtliches Genehmigungsverfahren

Beim Bebauungsplan "Hauptstraße - Neufassung" im Ortsbezirk Hayna handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Auch wenn damit ein Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO grundsätzlich denkbar ist, ist angesichts der denkmalrechtlichen Unterschützstellungen im Regelfall davon auszugehen, dass seitens der Verbandsgemeinde gemäß § 67 Abs. 2 LBauO erklärt wird, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Bauordnungsrechtliche Stellplätze

Die Zahl der nachzuweisenden bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze richtet sich nach der *„Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze, die Höhe des Geldbetrages zur Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, die Höhe der Kostenbeteiligung zur Ablösung der Verpflichtung zur Anlegung privater Kinderspielflächen der Gemeinde Herxheim“* in der jeweils aktuellen Fassung.

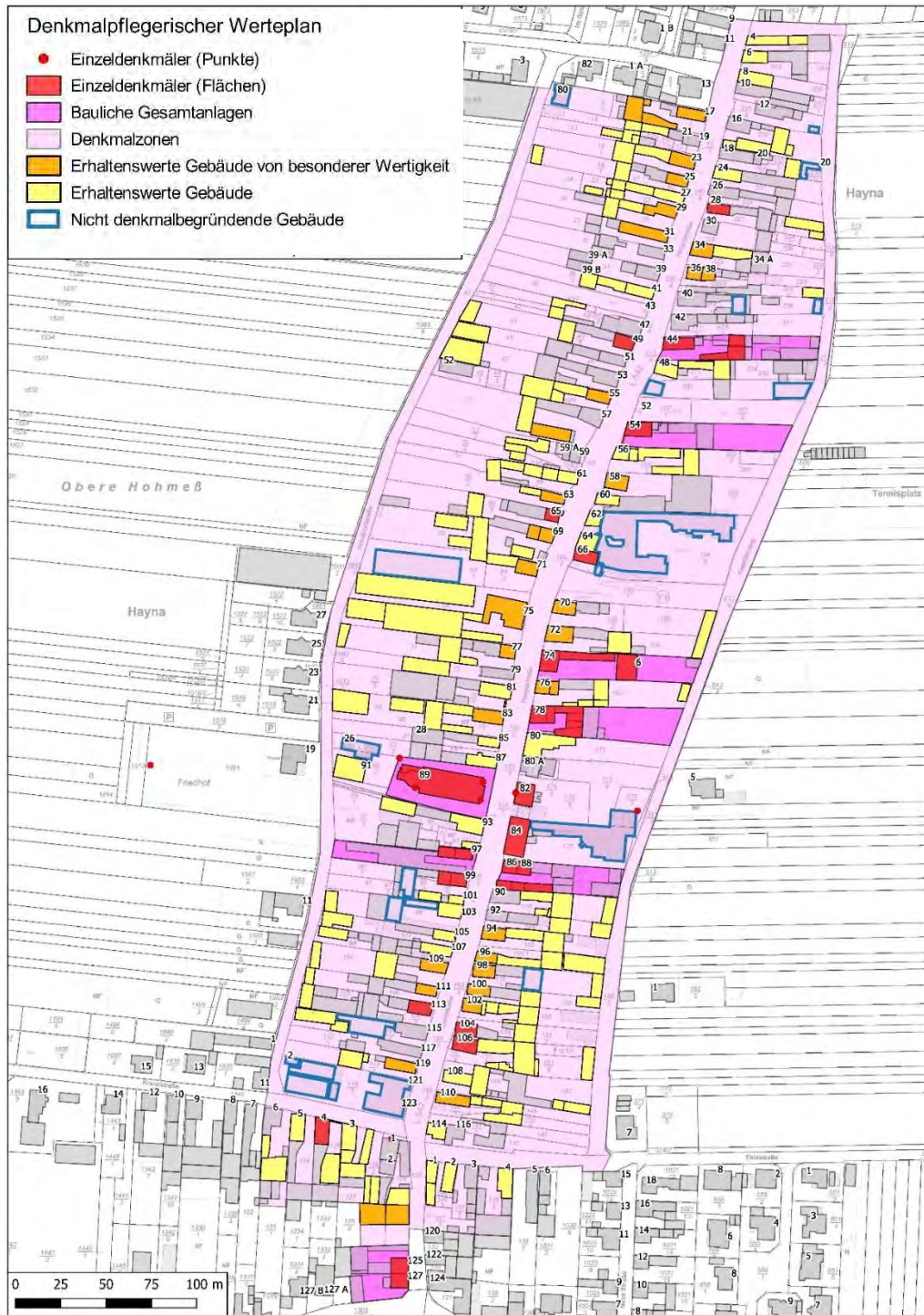
Denkmalschutz

Baudenkmäler

Das Plangebiet umfasst die Denkmalzone „Ortskern Herxheim Hayna“.

Darüber hinaus finden sich im Plangebiet gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Südliche Weinstraße die folgenden Einzeldenkmale (§ 4 Abs. 1 Punkt 1 DSchG) und denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlagen (§ 5 Abs. 2 DSchG) sowie aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswerte Gebäude, die über ihre Eigenschaft als Teil der Denkmalzone hinaus über keinen rechtlich normierten, individuellen Schutzstatus verfügen:

Ortsgemeinde Herxheim, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hauptstraße - Neufassung" im Ortsbezirk Hayna
Entwurfssfassung vom 11.02.2026



Aus dem Status als Kulturdenkmal ergeben sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen auch für die angrenzenden Bebauungen.

Bodendenkmäler

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die

Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Sichtfelder

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich eingetragenen Sichtfelder nach RAL 2012 / RASt 06 sind - sofern dies aufgrund der bestehenden Bebauung möglich ist bzw. bei einem künftigen Abriss der Bebauung - ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien) nicht ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten - und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten, Zauneidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Die Details sind den gesetzlichen Regelungen zu entnehmen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften (§§ 69 und 71 a BNatSchG).

Gemäß § 24 Landesnaturschutzgesetz ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

Nachbarrecht

Bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten.

Niederschlagswasserversickerung

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

Private Versickerungsflächen sollen einen Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Kellern aufweisen, sofern diese nicht wasserdicht ausgebildet sind.

Wasserhaushalt

Über die festgesetzten Maßgaben zur Erhaltung des lokalen Wasserhaushalts hinaus sind Maßnahmen vorzusehen, welche eine Annäherung an den natürlichen Zustand des Wasserhaushalts – trotz der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächennutzung – unterstützen.

Hierbei sind – neben Maßnahmen zur reinen Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Regenwasser – verdunstungsfördernde Maßnahmen für den lokalen Rückhalt anzuwenden, da eine Flächenversiegelung die Verdunstungspotenziale ehemals natürlicher Flächen erheblich beeinflusst.

Für die Umsetzung wird eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser u. a. für Flächenbewässerungen, die weitergehende Begrünung von Flächen wie Dächern und Fassaden sowie Verdunstungsflächen in Form von Teichanlagen o. ä. empfohlen.

In der Summe verbessern diese Maßnahmen das lokale Kleinklima bzw. die lokale Resilienz gegenüber Wetterextremen und fördern somit auch langfristig eine nachhaltige Nutzbarkeit der Flächen.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße mit

entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Baugrund

Bei den Gründungen der Gebäude sind die Bestimmungen der DIN 1054 (Baugrund) und der DIN 4020 zu beachten.

Bodenschutz

Sollten sich 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.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerischer Nachweis“ und die DIN 277:2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ werden mitsamt dem Bebauungsplan im Fachbereich 6 – Bauverwaltung der VG Herxheim, Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.