

Bebauungsplan „Ortskern“ der Ortsgemeinde Herxheim am Berg

Offenlage vom 19.01.2026 bis einschl. 18.02.2026

Inhaltsverzeichnis

Bekanntmachung	2 – 7
Planzeichnung	8
textl. Festsetzungen	9 – 19
Begründung	20 - 55

Ortsgemeinde Herxheim am Berg
Az.: 610-13/05/2026

**Bebauungsplan „Ortskern“ der Ortsgemeinde Herxheim am Berg
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches**

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert wurde, wird hiermit bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf „Ortskern“ der Ortsgemeinde Herxheim am Berg, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, veröffentlicht wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Freinsheim und ergänzend durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom

19.01.2026 bis einschließlich 18.02.2026.

Während des Zeitraums der Veröffentlichung können die Bebauungsplanunterlagen im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Freinsheim, unter der folgenden Adresse abgerufen werden.

<https://www.vg-freinsheim.de>

Rathaus & Politik

Verwaltung

Bauleitplanung

Laufende Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen

Bebauungsplan „Ortskern“

Der direkte Link hierzu lautet:

<https://www.vg-freinsheim.de/rathaus-politik/verwaltung/bauleitplanung/laufende-verfahren-zur-aufstellung-von-bauleitplaenen/>

Als zusätzliches Informationsangebot können die Unterlagen auch im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim, Fachbereich 4 – Bauen und Liegenschaften, Zimmer 2, Bahnhofstraße 9 in 67251 Freinsheim, während der üblichen Öffnungszeiten, diese sind montags, dienstags, mittwochs, donnerstags und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, eingesehen werden.

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

In der Ortsgemeinde Herxheim am Berg, entlang der Weinstraße (B 271) und der Hauptstraße sowie im Bereich des Dackenhimer Weges, der Friedhofstraße, der Straße „Am Goldberg“, dem Pfaffenhof und der Speyerer Straße und im Teilbereich der Weisenheimer Straße, der Gartenstraße und der Raiffeisenstraße besteht eine ortstypische Bebauung, welche sich überwiegend durch eine Haus-Hof-Bebauung mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung und am Ortsrand meist nachfolgenden Gartennutzung kennzeichnet.

In einigen der vorgenannten Straßen, welche sich am Rand des Geltungsbereichs befinden, wurden bereits Gebäude errichtet, welche jünger sind und ebenfalls überplant werden sollen. Diese Gebäude wurden meist in einer offenen Bauweise errichtet.

Aufgrund der permanenten Nachfrage nach Wohnraum und von Anfragen und Anträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtungen von Wohnbebauung auf privaten Grundstücken im Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim am Berg, besteht der Bedarf, diese Nachfrage zu regeln. Ebenso ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung z.B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in zweiter Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat Herxheim am Berg am 16.10.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplanes soll eine gebietsverträgliche, städtebaulich nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung und ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden.

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Herxheim am Berg, entlang der Weinstraße (B 271) und der Hauptstraße sowie im Bereich des Dackenhimer Weges, der Friedhofstraße, der Straße „Am Goldberg“, dem Pfaffenhof und der Speyerer Straße und im Teilbereich der Weisenheimer Straße, der Gartenstraße und der Raiffeisenstraße und umfasst eine Fläche von ca. 15,11 ha.

Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 186/19, 186/20, 186/18, 186/16, 185/14, 185/15, 185/7, 185/12, 185/13, 184/12, 184/11, 182/3, 184/7, 184/6, 183/5, 183/4, 182/5, 182/1, 181/16, 181/4, 181/18, 181/5, 181/17, 179/3, 179/2, 178/4, 178/8, 178/9, 178/6, 178/5, 178/3, 177/7, 177/5, 177/2, 177/8, 175/7, 175/4, 175/3, 174/7, 174/6, 173, 172/4, 159, 160, 158/1, 162/1, 157/3, 156, 164, 166, 169/2, 168/2, 169/3, 6/1, 7/2, 10/1, 12, 19, 21/7, 21/8, 21/9, 21/10, 21/12, 20, 22/4, 25, 27, 33/3, 33, 34, 101/1, 106, 109, 107, 108/2, 1/16, 117/4, 108/1, 559, 561, 112/1, 117/5, 2248/2, 115, 120/5, 124/2, 124/3, 556/4, 571, 572, 572/1, 574, 2243/3, 575, 576/2, 576, 2243/2, 2242/1, 2241, 1, 2, 3, 1/4 (Straße „Hauptstraße“), 5, 7/3, 11, 13, 14, 11/2, 16, 28, 18/1, 18/3, 18/2, 30/4, 1/18, 1/21 (Straße „Pfaffenhof“), 1/3 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 1/25 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 148, 145, 143, 147, 140/2, 139/1, 138/2, 137/1, 135, 133, 132, 131/2, 131, 129, 128, 127/3, 127/4, 127/1, 141, 1/22, 1/23, 1/25, 142, 97, 96/3, 96/1, 96/2, 94, 92, 88/5, 88/4, 87, 83, 78, 80, 81/1, 77/2, 75, 63, 61, 59, 58, 56, 65, 74, 73, 71, 70, 68, 67, 1/17 (Straße „Speyerer Straße“), 50, 49, 47, 46, 45, 44, 43, 53, 54, 53/2, 39/2, 4, 39/3, 38, 40, 37, 1/7 (Straße

„Hauptstraße“), 1441, 1439, 1438/9, 1438/11, 1438/10, 1438/3, 1437/2 (Fußweg), 1437, 1436/5, 1436/8, 1436/9, 1207/7 (Straße „Weinstraße“), 1434/10, 1434/11, 1434/9, 1431/9, 1431/8, 1431/7, 1431/6, 1427/3, 1427/7, 1428/7, 1431, 1428/6, 1433/18, 1433/19, 1433/20, 1433/23, 1433/22, 1433/21, 1433/5, 1433/13, 1433/10, 1433/9, 1433/8, 1433/7, 1433/6, 1436/3, 1437/4, 1437/5, 1443/3, 1443/7, 1443/6, 1445/11 (Straße „Gartenstraße“), 1445/9, 1445/10, 1445/6, 1445/13, 1445/12, 1446, 1449/5, 1449/8, 1449/9, 1555/5, 1551/4, 1551/7, 1555/7, 1551/6, 1555/6, 1556/1, 1558, 1552/3, 1560, 1554, 1567/6, 1567/5, 1562, 1564, 1573, 1574/6, 1574/5, 1576/16, 1578, 1587/5, 1587/9, 1588/2, 1590/1, 1591/5 und 1591/4 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 165, 169/4, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 21/13, 184/8 (Straße „Dackheimer Weg“), 348/6 (Straße „Friedhofstraße“), 2225/1 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 1080/20 (Straße „Weinstraße“ / Bundesstraße „B 271“), 1435/2, 1207/9 (Straße „Am Goldberg“), 1247/4 (Straße „Raiffeisenstraße“), 1448, 1449/4, 1540/25 (Straße „Weisenheimer Straße“ / Landesstraße „L 522“), 1567/3, 2755 (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg „Leininger Weg“), 1587, 1587/7, 1587/8, 1588/1, 1589 und 1590/2 der Gemarkung Herxheim am Berg.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1591/5 und 1591/4,
durch Querung der Flurstücksnummer 1080/20 (Straße „Weinstraße“ / Bundesstraße „B 271“) in Ost-West-Richtung beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1591/4 bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 181/5,
durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1080/20 (Straße „Weinstraße“ / Bundesstraße „B271“),
durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 186/19, 186/20 und 186/18,

Im Osten

durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 184/8 (Straße „Dackheimer Weg“),
durch Querung der Flurstücksnummer 184/8 (Straße „Dackheimer Weg“) in Ost-West-Richtung beginnend an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 160 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 165,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 165,
durch Querung der Flurstücksnummern 165 und 169/4 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 165 bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 169/4,
durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 169/4,
durch Querung der Flurstücksnummern 348/6 (Straße „Friedhofstraße“), 21/3, 21/4, 21/5, 21/6 und 21/13 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 169/4 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 22/4,
durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 22/4 und 25,
durch die nördliche und östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 27,

durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 34,
durch die nördliche und östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 559,
durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 561, 2248/2 und 120/5,
durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 124/2, 124/3, 556/4, 571, 574, 2243/3, 2243/2, 2242/1 und 2241,
durch die östliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2241,
durch Querung der Flurstücksnummer 2225/1 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“) in Nord-Süd-Richtung beginnen an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2241 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1872/1,

Im Süden

durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2225/1 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“),
durch die östliche, südliche und westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 148, durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 145, 147, 97 und 96/3,
durch Querung der Flurstücksnummer 1080/20 (Straße „Weinstraße“ / Bundesstraße „B 271“) und 1435/2 in Ost-West-Richtung beginnend an der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 96/3 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1431/9,
durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1431/9 und 1207/9 (Straße „Am Goldberg“),
durch Querung der Flurstücksnummer 1207/9 (Straße „Am Goldberg“) in Ost-West-Richtung beginnend an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1435/2 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2433,
durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1207/9 (Straße „Am Goldberg“), 1427/3 und 1427/7,
durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1427/7, 1428/7 und 1428/6,
durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1433/9, 1433/8, 1433/7 und 1433/6,

Im Westen

durch die südöstliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1247/4 (Straße „Raiffeisenstraße“),
durch Querung der Flurstücksnummer 1247/4 (Straße „Raiffeisenstraße“) in Nord-Süd-Richtung beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1207/9 (Straße „Am Goldberg“) bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1436/3,
durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1436/3 und 1437/4,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1437/5,
durch die nordwestliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1247/4 (Straße „Raiffeisenstraße“),
durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1443/3, 1443/7 und 1443/6,
durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1443/6, 1445/11 (Straße „Gartenstraße“), 1445/9 und 1446,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1446,

durch Querung der Flurstücksnummern 1448 und 1449/4 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1446 bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1449/5,
durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1449/5,
durch Querung der Flurstücksnummer 1540/25 (Straße „Weisenheimer Straße“ / Landesstraße „L 522“) in Nord-Süd-Richtung beginnend an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1449/5 bis zur südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1555/5,
durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1555/5 und 1567/3,
durch Querung der Flurstücksnummer 1567/3 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der südlichen Grundstücksgrenze bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1567/3,
durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücksnummern 1567/3 und 1567/6,
durch Querung der Flurstücksnummer 2755 (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg „Leininger Weg“) in Nord-Süd-Richtung beginnend an der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1567/6 bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1562,
durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2755 (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg „Leininger Weg“),
durch Querung der Flurstücksnummern 1587, 1587/7, 1587/8 und 1588/1 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der nordöstlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 2755 (landwirtschaftlicher Weg „Leininger Weg“) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1588/1,
durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1588/1,
durch Querung der Flurstücksnummern 1589 und 1590/2 in Nord-Süd-Richtung beginnend an der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1588/1 bis zur westlichen Grundstücksgrenze der Flurstücksnummer 1591/5.

Der Geltungsbereich ist in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

Hinweise

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim, Bahnhofstraße 9 in 67251 Freinsheim vorgebracht oder elektronisch (Fax-Nr.: 06353/9357-51, E-Mail: hofrichter@vg-freinsheim.de) übermittelt werden.

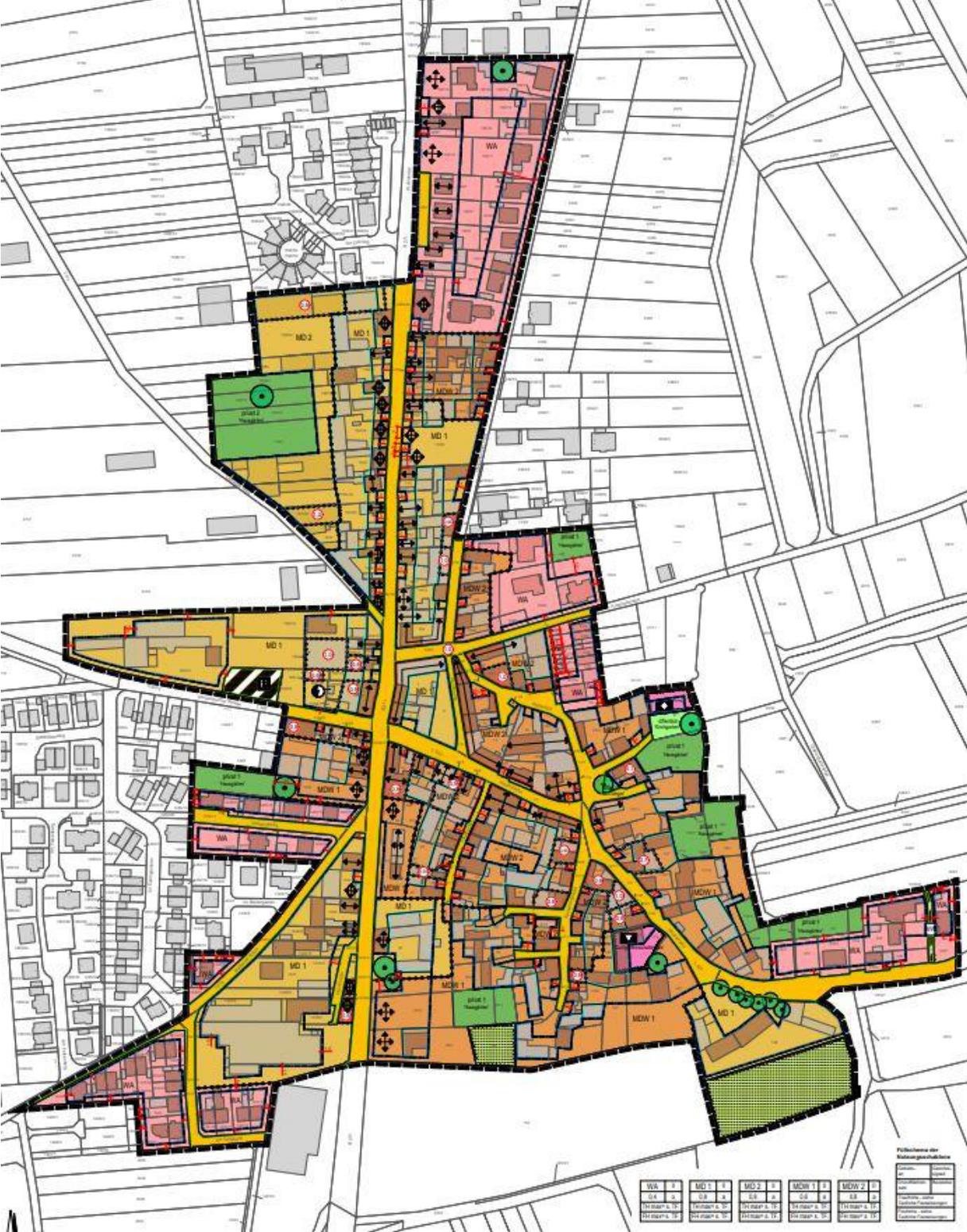
Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Herxheim am Berg, den 09.01.2026

gez. (Dienstsiegel)

Gero Kühner
Ortsbürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern“ der Ortsgemeinde Herxheim am Berg



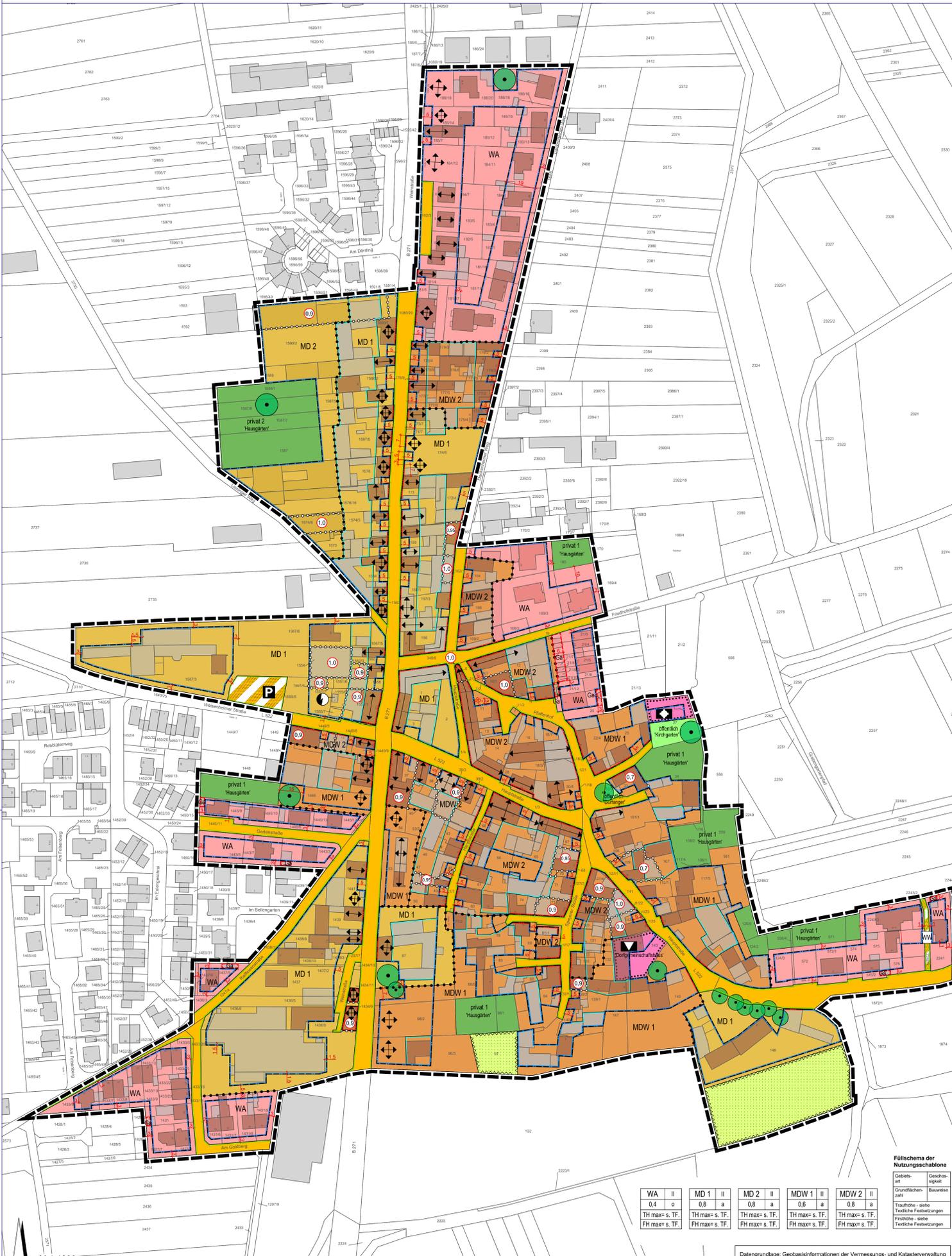
WA	MD 1	MD 2	MDW 1	MDW 2
0,4	0,8	0,8	0,8	0,8
100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha
100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha	100m²/ha

Legende der Bebauungspläne

Symbol	Bezeichnung
(Symbol)	Grün 1
(Symbol)	Grün 2
(Symbol)	Grün 3
(Symbol)	Grün 4
(Symbol)	Grün 5
(Symbol)	Grün 6
(Symbol)	Grün 7
(Symbol)	Grün 8
(Symbol)	Grün 9
(Symbol)	Grün 10
(Symbol)	Grün 11
(Symbol)	Grün 12
(Symbol)	Grün 13
(Symbol)	Grün 14
(Symbol)	Grün 15
(Symbol)	Grün 16
(Symbol)	Grün 17
(Symbol)	Grün 18
(Symbol)	Grün 19
(Symbol)	Grün 20
(Symbol)	Grün 21
(Symbol)	Grün 22
(Symbol)	Grün 23
(Symbol)	Grün 24
(Symbol)	Grün 25
(Symbol)	Grün 26
(Symbol)	Grün 27
(Symbol)	Grün 28
(Symbol)	Grün 29
(Symbol)	Grün 30
(Symbol)	Grün 31
(Symbol)	Grün 32
(Symbol)	Grün 33
(Symbol)	Grün 34
(Symbol)	Grün 35
(Symbol)	Grün 36
(Symbol)	Grün 37
(Symbol)	Grün 38
(Symbol)	Grün 39
(Symbol)	Grün 40
(Symbol)	Grün 41
(Symbol)	Grün 42
(Symbol)	Grün 43
(Symbol)	Grün 44
(Symbol)	Grün 45
(Symbol)	Grün 46
(Symbol)	Grün 47
(Symbol)	Grün 48
(Symbol)	Grün 49
(Symbol)	Grün 50
(Symbol)	Grün 51
(Symbol)	Grün 52
(Symbol)	Grün 53
(Symbol)	Grün 54
(Symbol)	Grün 55
(Symbol)	Grün 56
(Symbol)	Grün 57
(Symbol)	Grün 58
(Symbol)	Grün 59
(Symbol)	Grün 60
(Symbol)	Grün 61
(Symbol)	Grün 62
(Symbol)	Grün 63
(Symbol)	Grün 64
(Symbol)	Grün 65
(Symbol)	Grün 66
(Symbol)	Grün 67
(Symbol)	Grün 68
(Symbol)	Grün 69
(Symbol)	Grün 70
(Symbol)	Grün 71
(Symbol)	Grün 72
(Symbol)	Grün 73
(Symbol)	Grün 74
(Symbol)	Grün 75
(Symbol)	Grün 76
(Symbol)	Grün 77
(Symbol)	Grün 78
(Symbol)	Grün 79
(Symbol)	Grün 80
(Symbol)	Grün 81
(Symbol)	Grün 82
(Symbol)	Grün 83
(Symbol)	Grün 84
(Symbol)	Grün 85
(Symbol)	Grün 86
(Symbol)	Grün 87
(Symbol)	Grün 88
(Symbol)	Grün 89
(Symbol)	Grün 90
(Symbol)	Grün 91
(Symbol)	Grün 92
(Symbol)	Grün 93
(Symbol)	Grün 94
(Symbol)	Grün 95
(Symbol)	Grün 96
(Symbol)	Grün 97
(Symbol)	Grün 98
(Symbol)	Grün 99
(Symbol)	Grün 100

ORTSGEMEINDE HERXHEIM AM BERG BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN"

M 1:1000



LEGENDE (gemäß PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MDW 1-2 1.2.2. Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
- MD 1-2 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- 1.5. Anzahl der Wohneinheiten; rückwärtiger Grundstücksbereich - siehe Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 2.5. Grundflächenzahl - Beispiel
- 0,9 Grundflächenzahl; von der Nutzungsschablone abweichende höhere GRZ für einzelne Grundstücke, mit Abgrenzung - Beispiel
- II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH max s. TF 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß - siehe Textliche Festsetzungen
- TH max s. TF 2.9. Traufhöhe, als Höchstmaß - siehe Textliche Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a 3. abweichende Bauweise
- o 3. offene Bauweise
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: 'Dorfgemeinschaftshaus'
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: 'Kirche'

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- WW Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- P Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Elektrizität; Trafostation / Verteiler

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- privat 1-2 9. Private Grünflächen; siehe Textliche Festsetzungen
- 'Hausgärten' Zweckbestimmung: 'Hausgärten'
- öffentlich 1-6 9. Öffentliche Grünflächen
- 'Kirchgärten' Zweckbestimmung: 'Kirchgärten'
- 'Dorfanger' Zweckbestimmung: 'Dorfanger'

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 12.1. Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 13.2.2. Erhaltung; Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga Garagen
- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

WA	II	MD 1	II	MD 2	II	MDW 1	II	MDW 2	II
0,4	o	0,8	a	0,8	a	0,6	a	0,8	a
TH max s. TF		TH max s. TF		FH max s. TF		TH max s. TF		FH max s. TF	
FH max s. TF		FH max s. TF		FH max s. TF		FH max s. TF		FH max s. TF	

Füllschema der Nutzungsschablone
Gebiets- und Geschosshöhe
Grundflächenzahl
Bauweise
Firsthöhe - siehe Textliche Festsetzungen
Traufhöhe - siehe Textliche Festsetzungen
Fishöhe - siehe Textliche Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE:
Der Ortsbürgermeister Herxheim am Berg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:
Das frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:
Der Planentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis zum veröffentlicht.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGSNÄHMEN:
Der Ortsbürgermeister hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSSE DES BEBAUUNGSPLANS:
Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Ortsbürgermeister die auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsbürgermeisters überein.
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Ortsbürgermeister nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan in seiner Sitzung am als Sitzung beschlossen.
Herxheim am Berg, den

(Ortsbürgermeister Gero Kühner)

9. GENEHMIGUNG:
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch Kreisverwaltung den

(Unterschrift)

10. AUSFERTIGUNG:
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsbürgermeisters überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Ausgefertigt:
Herxheim am Berg, den

(Ortsbürgermeister Gero Kühner)

11. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG:
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 9 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am
Herxheim am Berg, den

(Ortsbürgermeister Gero Kühner)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetz**
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 297)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Bundeswasserhaushaltsgesetz (BWHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52)
- Landesgesetz**
 - Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. S. 549)
 - Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLPr) vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (LandesSolargesetz - LSolarG) in der Fassung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
 - Landesverordnung zur Durchführung des LandesSolargesetzes (LSolarGVO) in der Fassung vom 15. Dezember 2022 (GVBl. 2022, 484)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
 - Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
 - Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
 - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ORTSGEMEINDE HERXHEIM AM BERG BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN"

M 1 : 1000 | Stand Vorentwurf: 12/2025

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettinger
Dipl. Ing. Peter Fiedler
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Blier, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Standort Rhein-Neckar
Mainzerstraße 16
68169 Mannheim
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail juener@bop-kl.de
Web www.bop-kl.de

102 Kl. u.ka Partner | 100 Kl. P. Raad

M 1:1000

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2022)



Ortsgemeinde Herxheim am Berg

Bebauungsplan „Ortskern“

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf | 05.12.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Ortsgemeinde Herxheim am Berg
67273 Herxheim am Berg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 2025

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. MD1 = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2.2. Folgende nach § 5 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3. MD2 = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.3.1. Zulässig sind gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3.2. Folgende nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- sonstige Wohngebäude

1.3.3. Folgende nach § 5 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.4. MDW1 und MDW2 = dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.4.1. Zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden
(§ 5a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB):

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

1.4.3. Folgende nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO), durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) sowie der Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die GRZ ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb der Baugebiete MD, MDW1 und MDW2 sind abweichend hiervon höhere GRZ für einzelne Grundstücke zugelassen.

Hinweis: dies erfolgt durch Planeinschriebe für die betreffenden Bereiche, die durch eine Variation des Planzeichens Nr. 15.14 PlanZV (—o—o—o—) abgegrenzt werden.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist

- in den WA bis zu einer maximalen Versiegelung von 60% der Baugrundstücke,
- in den MDW1 bis zu einer maximalen Versiegelung von 80% der Baugrundstücke
- in den MD und MDW2 bis zu einer maximalen Versiegelung von 90% der Baugrundstücke

zulässig. Eine weitere Überschreitung der GRZ innerhalb der im Einzelfall zugelassenen Bereiche mit einer GRZ von über 0,9 durch die genannten Anlagen wird nicht zugelassen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH_{max.}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH_{max.}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Straßenbegrenzungslinie der für den Bereich nächstgelegenen Erschließungsstraße, zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudewand senkrecht zur Straßenachse.

Befindet sich das Gebäude an zwei Straßen, ist die höher gelegene Straße als untere Bezugshöhe heranzuziehen.

Die maximale Traufhöhe beträgt bei zwei Vollgeschossen 7,50 m und bei drei Vollgeschossen 10,50 m.

Die maximale Firsthöhe beträgt bei zwei Vollgeschossen 12,50 m und bei drei Vollgeschossen 15,50 m.

Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erweiterung bestehender Gebäude kann eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB für eine Überschreitung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen erteilt werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe bereits bei dem bestehenden Gebäude überschritten sind und diese durch den Anbau bzw. die Erweiterung nicht weitergehend überschritten werden.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Ausnahmsweise können abweichend von der Festsetzung in der Nutzungsschablone auch drei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn das Vorhaben dem Umbau eines bereits im Bestand vorhandenen und genehmigten bzw. rechtmäßig errichteten Gebäudes dient.

Die Ausnahmeregelung kann nicht angewendet werden bei Erweiterungen oder Ersatzneubauten von bestehenden Gebäuden mit drei Vollgeschossen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für das Dorfgebiet (MD) und die dörflichen Wohngebiete (MDW) wird die abweichende Bauweise **a** festgesetzt. Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung, die beidseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig (siehe nebenstehende Systemskizze).

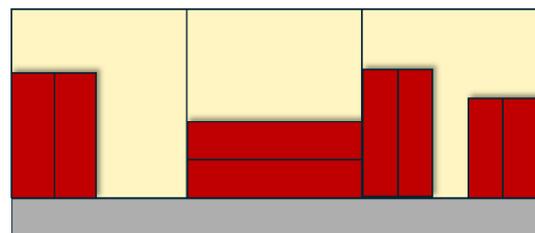


Abb. Abweichende Bauweise

Gemäß § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird für Hauptgebäude an Baulinien festgesetzt, dass zur Sicherstellung rechteckiger Gebäudegrundrisse die straßenseitige Gebäudewand ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen kann (siehe nebenstehende Systemskizze).

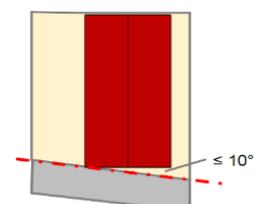


Abb. Abweichung Baulinie

In den Bereichen, in denen in der Planzeichnung durch Pfeile die Stellung der Giebelseite zur Verkehrsfläche dargestellt ist, ist die Firstrichtung der Hauptgebäude entsprechend dieser Darstellung giebelständig zur Straße auszurichten.

In den Bereichen, in denen in der Planzeichnung durch Pfeile die Stellung der Traufseite zur Verkehrsfläche dargestellt ist, ist die Firstrichtung der Hauptgebäude entsprechend dieser Darstellung traufständig zur Straße auszurichten.

In den Bereichen, in denen in der Planzeichnung eine wahlweise giebel- oder traufständige Stellung durch entsprechende Kennzeichnung (Kreuzsymbol) dargestellt ist, kann die Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise giebelständig oder traufständig zur angrenzenden Verkehrsfläche ausgerichtet werden.

4. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze wird auf die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Herxheim am Berg verwiesen.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind Garagen auch innerhalb der eigens für sie festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein. Ausnahmsweise kann eine größere Zahl von Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn das Gebäude dem Ersatz eines bei Rechtskraft des Bebauungsplans bestehenden Gebäudes dient, das bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes in genehmigter Weise mit einer höheren Anzahl an Wohnungen errichtet wurde.

Außerdem gilt für das Dorfgebiet (MD) und das dörfliche Wohngebiet (MDW):

In den in der Planzeichnung durch entsprechende Signatur bestimmten rückwärtigen Grundstücksbereichen können ausnahmsweise bis zu drei Wohneinheiten zugelassen werden, sofern das Vorhaben der Umnutzung eines bestehenden Haupt- oder Nebengebäudes dient.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▪ Zweckbestimmung „Dorfanger“

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfanger“ festgesetzte Fläche dient der Aufwertung des dörflichen Ortsbildes, der Erholung sowie der Begegnung der Dorfgemeinschaft.

Der Ortsanger ist als grünteprägt Freiraum zu gestalten und soll die historisch-traditionelle Nutzung als dörflichen Gemeinschaftsplatz aufgreifen.

Zulässig sind ausschließlich nutzergänzende Anlagen wie Wege, Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen und dergleichen sowie kleine bauwerksfreie Einrichtungen für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig.

Zudem ist Maßnahme M1 zu berücksichtigen.

Siehe Planzeichnung

▪ Zweckbestimmung „Kirchgarten“

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchgarten“ festgesetzte Fläche dient der gärtnerischen und gestalterischen Ausprägung des Kirchenumfelds.

Sie ist der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich und unterstützt die städtebauliche und kulturelle Funktion der Kirche als Ort der Begegnung, Besinnung und Erholung.

Eine bauliche Nutzung ist ausgeschlossen, ausgenommen sind anlagenbezogene Einrichtungen wie Wege, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen, künstlerische Elemente und dergleichen, die dem Charakter eines Kirchgartens entsprechen.

Zudem ist Maßnahme M1 zu berücksichtigen.

Siehe Planzeichnung

7. Private Grünflächen 1 und 2– „Hausgärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen – „Hausgärten“ unzulässig, außer sie dienen einer gärtnerischen Nutzung. Innerhalb der privaten Grünflächen 1 ist die Errichtung von Gartenhäusern bis zu maximal 20 m² Grundfläche und in der privaten Grünflächen 2 bis zu maximal 120 m² Grundfläche zulässig. Einfriedungen in einer offenen, durchlässigen Bauweise sind im Bereich der Hausgärten zulässig bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Zudem ist Maßnahme M2 zu berücksichtigen.

8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Planzeichnung

9. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Für alle neu zu errichtenden Hauptgebäude sowie für Hauptgebäude deren Dachflächen genehmigungspflichtig wesentlich geändert oder erneuert werden, sind die Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu belegen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft i. V. m. Grünflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

Maßnahme M1: Erhalt und Pflege öffentlicher Grünflächen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dorfanger“ und „Kirchgarten“ sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der Ortsentwicklung pflegerisch zu begleiten.

Maßnahme M2: Erhalt naturnaher Hausgärten

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten, naturnahen Hausgärten mit hoher ökologischer Wertigkeit sind zu erhalten.

Maßnahme M3: Erhalt ortsbildprägender Bäume

Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten vorhandenen, ortsbildprägenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Entfall besteht eine Ersatzverpflichtung. Eine Entfernung darf nur nach vorheriger artenschutzrechtlicher Prüfung und Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde erfolgen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

1.1. Dachformen und -neigungen

Im Plangebiet sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° zulässig. Nebenanlagen und Anbauten sind von dieser Regelung ausgenommen, soweit sie nicht an eine Baulinie angrenzen.

Staffelgeschosse sind unzulässig.

1.2. Zwerchhäuser und Dachaufbauten

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

Zwerchhäusern und Dachaufbauten dürfen eine Breite von 4,0 m, max. jedoch ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

Die Dachneigung von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die festgesetzte Mindestdachneigung nicht unterschreiten.

1.3. Materialien im Dachbereich

Die Dächer sind, soweit es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichen, einzudecken. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen sind auch hiervon abweichende Materialien zulässig.

Anlagen zur Solarthermie und Photovoltaik im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

1.5. Fenster und Klappläden

Innerhalb der Baugebiete MDW1 und 2 sowie innerhalb der an die Weinstraße angrenzenden Bereiche der Baugebiete MD1 gilt:

- Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig.
- Fensterrahmen sind in Holzoptik zu errichten.
- Fenster sind mit Sprossenteilung auszuführen, dabei sind Blindsprossen auch möglich.
- Es sind Holzklappläden anzubringen. Alternativ sind Schiebeläden zulässig, sofern sie der Optik von Klappläden entsprechen und eine gleichwertige Wirkung erzielen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Artenschutzrechtliche Vorgaben

Beschränkung der Rodungszeiten

Es wird darauf hingewiesen, dass die zeitliche Beschränkung von Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar hauptsächlich den allgemeinen Artenschutz i. S. d. § 39 BNatSchG abdeckt, allerdings der besondere Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG ständig zu beachten ist (auch im Winterhalbjahr und vor bzw. während der Maßnahmenausführung).

Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an die Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen

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 oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng 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 (§ 24 (3) LNatSchG).

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren.

Hinweise zum Vogelschutz (Vogelschlag)

Bei der Gestaltung und Ausführung von großflächigen, transparenten oder spiegelnden Fassaden- und Fensterflächen ist der Schutz von Vögeln vor Kollision (Vogelschlag) angemessen zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, z.B. durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas oder dauerhaft wirksamen Markierungen gemäß dem aktuellen Stand der Technik (z.B. gemäß den Empfehlungen der Bundesarbeitergemeinschaft für Vogelschutz an Glasflächen).

2. Pflanzlisten

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches

¹ Gemäß Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

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

3. Starkregenvorsorge

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es in Teilbereichen des Plangebiets bei Starkregenereignissen zu temporären Überflutungen mit Wasserstiege bis zu etwa 200 cm kommen.



Ortsgemeinde Herxheim am Berg

Bebauungsplan „Ortskern“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB
Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 05.12.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biber, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Auftraggeber



Ortsgemeinde Herxheim am Berg
67273 Herxheim am Berg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

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

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1	
BAUGB	3
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. GRUNDLAGEN	3
1. Planungsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	4
3. Bestandssituation	7
3.1. Nutzung und natürliche Situation	7
3.2. Erschließung / Infrastruktur	7
3.3. Topografie	7
D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	7
1. Einheitlicher Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014	8
2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim	9
E. FACHPLANNERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEINDGUNGEN	11
1. Natur- und Artenschutz	11
1.1. Schutzgebiete und -objekte	11
1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung	17
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	17
2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	17
2.2. Gewässer	17
2.3. Überschwemmungsgebiete	17
2.4. Außengebietswasser / Starkregen	18
3. Altablagerungen / Altlasten	18
4. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	19
5. Dorferneuerungskonzept	20
6. Sonstiges	21
F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	22
1. Städtebauliche Zielvorgaben	22
2. Erläuterung der Planung	22
G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	23
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)	23
1.1. Art der baulichen Nutzung	23
1.2. Maß der baulichen Nutzung	24
1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)	26

1.4.	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	27
1.5.	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	28
1.6.	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Dorfanger“ und „Kirchgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
1.7.	Private Grünflächen 1 und 2– „Hausgärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	28
1.8.	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	28
1.9.	Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	29
1.10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft i.V.m. Grünflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)	29
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	29
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	30
H.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	30
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	30
1.1.	Nutzungsordnung.....	31
1.2.	Altlasten	31
1.3.	Radonvorsorge.....	31
2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	31
3.	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	32
4.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	32
5.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	32
6.	Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	32
7.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	33
8.	Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a und b BauGB).....	33
9.	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	33
10.	Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	33
I.	PLANVERWIRKLICHUNG	34
1.	Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen.....	34
2.	Kosten der Bebauungsplanung.....	34

TEIL A

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFGSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinde, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung des Ortskerns von Herxheim am Berg schaffen.

Aufgrund der permanenten Nachfrage nach Wohnraum und von Anfragen und Anträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtung von Wohnbebauung auf privaten Grundstücken im Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim am Berg, besteht der Bedarf, diese Nachfrage zu regeln. Ebenso ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung z.B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat Herxheim am Berg beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplanes soll eine gebietsverträgliche, städtebauliche nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung und ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden. Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 14,6 ha.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Ortsgemeinde Herxheim am Berg daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Ortsgemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern“ am 16.10.2023 beschlossen. Die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 09.12.2024 gefasst.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern / Mannheim.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Bestandsaufnahme 26.05.2025
- Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes Herxheim am Berg, WSW & Partner GmbH 03/2015
- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz (LEP IV)
- der rechtskräftige einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2014¹

¹ <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/>, abgerufen 02/2025

- der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim
- Flächennutzungsplan IV (Punktuelle Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Freinsheim
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS²,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden³,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte⁴,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarte⁵,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Wasserportal⁶
 - Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, Denkmalliste⁷.

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Ortsgemeinde Herxheim am Berg liegt östlich des Pfälzerwaldes und gehört zur Verbandsgemeinde Freinsheim im Landkreis Bad Dürkheim.

Das Plangebiet umfasst den Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim am Berg. Zentral durch den Ortskern verläuft die Weinstraße (B271) in Nord-Süd-Richtung, während die Hauptstraße / Weisenheimer Straße (L522) den Bereich in Ost-West-Richtung quert. Im Norden grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung, im Südwesten an ein Neubaugebiet. Im Süden sowie teilweise im Osten und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an.

² LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, zuletzt abgerufen 02/2025 / 09/2025

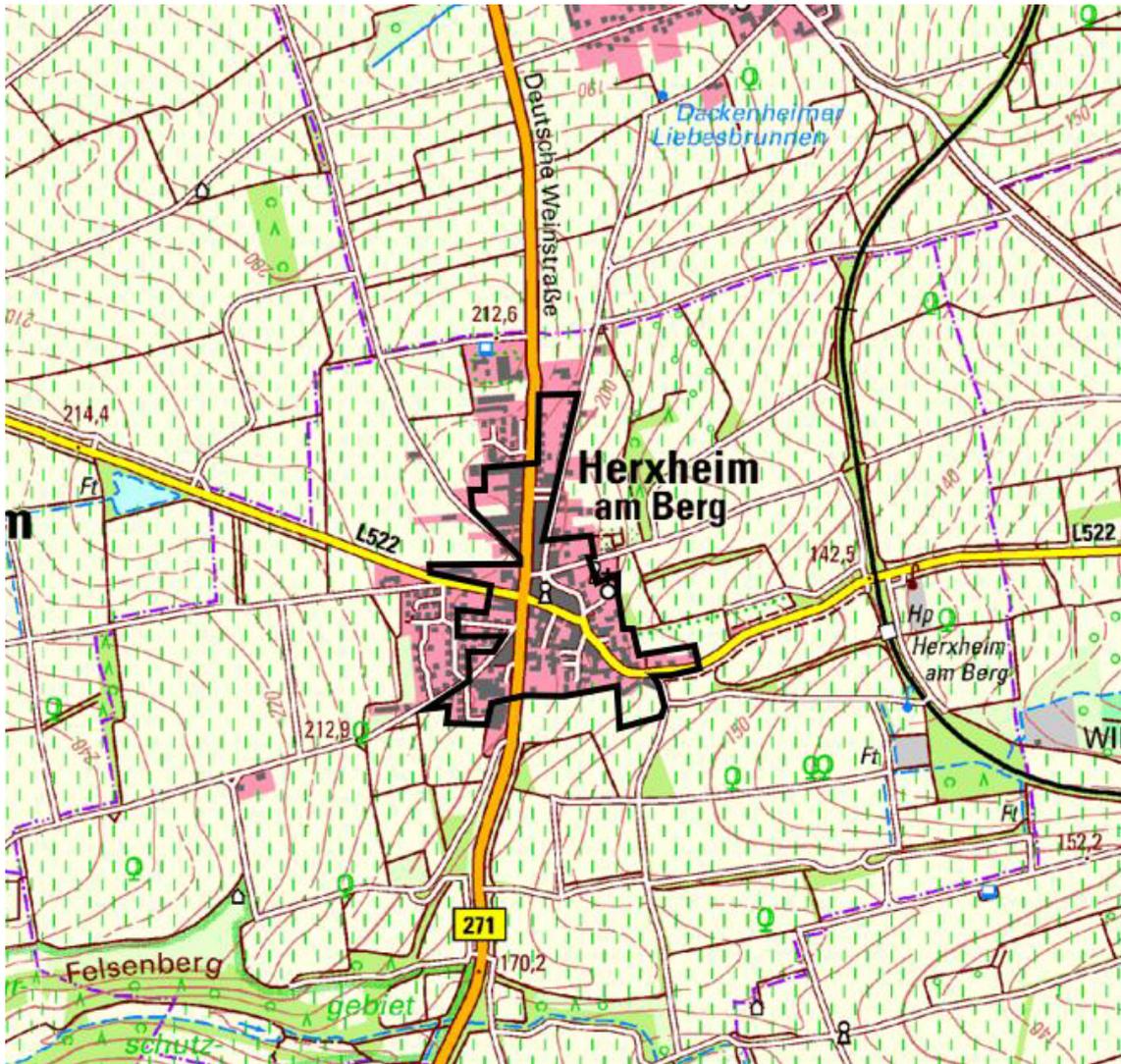
³ Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt abgerufen 09/2025

⁴ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, zuletzt abgerufen 07/2025

⁵ Sturzflutgefahrenkarte unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, zuletzt abgerufen 10/2025

⁶ Wasserportal unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, zuletzt abgerufen 10/2025

⁷ Denkmalliste Rheinland-Pfalz unter https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=Geoportal-RLP_2019&WMC=36489, zuletzt abgerufen 09/2025



Ungefähre Lage (schwarz gekennzeichnet) in der Ortsgemeinde (Quelle: LANIS 02/2025)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 14,6 ha und wird wie folgt abgegrenzt:



Ungefähre Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) (Quelle: BBP 05/2025)

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 186/19, 186/20, 186/18, 186/16, 185/14, 185/15, 185/7, 185/12, 185/13, 184/12, 184/11, 182/3, 184/7, 184/6, 183/5, 183/4, 182/5, 182/1, 181/16, 181/4, 181/18, 181/5, 181/17, 179/3, 179/2, 178/4, 178/8, 178/9, 178/6, 178/5, 178/3, 177/7, 177/5, 177/2, 177/8, 175/7, 175/4, 175/3, 174/7, 174/6, 173, 172/4, 159, 160, 158/1, 162/1, 157/3, 156, 164, 166, 169/2, 168/2, 169/3, 6/1, 7/2, 10/1, 12, 19, 21/7, 21/8, 21/9, 21/10, 21/12, 20, 22/4, 25, 27, 33/3, 33, 34, 101/1, 106, 109, 107, 108/2, 1/16, 117/4, 108/1, 559, 561, 112/1, 117/5, 2248/2, 115, 120/5, 124/2, 124/3, 556/4, 571, 572, 572/1, 574, 2243/3, 575, 576/2, 576, 2243/2, 2242/1, 2241, 1, 2, 3, 1/4 (Straße „Hauptstraße“), 5, 7/3, 11, 13, 14, 11/2, 16, 28, 18/1, 18/3, 18/2, 30/4, 1/18, 1/21 (Straße „Pfaffenhof“), 1/3 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 1/25 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 148, 145, 143, 147, 140/2, 139/1, 138/2, 137/1, 135, 133, 132, 131/2, 131, 129, 128, 127/3, 127/4, 127/1, 141, 1/22, 1/23, 1/25, 142, 97, 96/3, 96/1, 96/2, 94, 92, 88/5, 88/4, 87, 83, 78, 80, 81/1, 77/2, 75, 63, 61, 59, 58, 56, 65, 74, 73, 71, 70, 68, 67, 1/17 (Straße „Speyerer

Straße“), 50, 49, 47, 46, 45, 44, 43, 53, 54, 53/2, 39/2, 4, 39/3, 38, 40, 37, 1/7 (Straße „Hauptstraße“), 1441, 1439, 1438/9, 1438/11, 1438/10, 1438/3, 1437/2 (Fußweg), 1437, 1436/5, 1436/8, 1436/9, 1207/7 (Straße „Weinstraße“), 1434/10, 1434/11, 1434/9, 1431/9, 1431/8, 1431/7, 1431/6, 1427/3, 1427/7, 1428/7, 1431, 1428/6, 1433/18, 1433/19, 1433/20, 1433/23, 1433/22, 1433/21, 1433/5, 1433/13, 1433/10, 1433/9, 1433/8, 1433/7, 1433/6, 1436/3, 1437/4, 1437/5, 1443/3, 1443/7, 1443/6, 1445/11 (Straße „Gartenstraße“), 1445/9, 1445/10, 1445/6, 1445/13, 1445/12, 1446, 1449/5, 1449/8, 1449/9, 1555/5, 1551/4, 1551/7, 1555/7, 1551/6, 1555/6, 1556/1, 1558, 1552/3, 1560, 1554, 1567/6, 1567/5, 1562, 1564, 1573, 1574/6, 1574/5, 1576/16, 1578, 1587/5, 1587/9, 1588/2, 1590/1, 1591/5 und 1591/4

sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 165, 169/4, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 21/13, 184/8 (Straße „Dackenheim Weg“), 348/6 (Straße „Friedhofstraße“), 2225/1 (Straße „Hauptstraße“ / Landesstraße „L 522“), 1080/20 (Straße „Weinstraße“ / Bundesstraße „B 271“), 1435/2, 1207/9 (Straße „Am Goldberg“), 1247/4 (Straße „Raiffeisenstraße“), 1448, 1449/4, 1540/25 (Straße „Weisenheimer Straße“ / Landesstraße „L 522“), 1567/3, 2755 (landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg „Leininger Weg“), 1587, 1587/7, 1587/8, 1588/1, 1589 und 1590/2 der Gemarkung Herxheim am Berg.

3. Bestandssituation

3.1. Nutzung und natürliche Situation

Die Bebauung im Plangebiet ist von der Haus-Hof-Bauweise mit einer anschließenden Scheunen- bzw. Nebengebäudebebauung geprägt. Am Ortsrand finden sich zudem meist nachfolgend Gartennutzungen. Entlang der Randlege des Geltungsbereichs befinden sich jüngere Neubauten in offener Bauweise. Die Haus-Hof-Bebauung ist baulich insbesondere durch die ehemaligen und bestehenden landwirtschaftlichen und weinbaulichen Nutzungen, der teilweise heute noch ansässigen aber auch der damaligen Betriebe, geprägt.

3.2. Erschließung / Infrastruktur

Die B271 und L522 spielen eine zentrale Rolle bei der Erschließung der Ortsgemeinde. Die B271 verläuft von Norden nach Süden durch den Ortskern und verbindet die Ortsgemeinde mit Alzey und Haßloch. Die L522, die ebenfalls durch das Zentrum führt, stellt eine West-Ost-Verbindung zu den Nachbargemeinden Weisenheim am Berg und Freinsheim her. Diese beiden überörtlichen Verkehrsachsen sind somit von großer Bedeutung für die Erreichbarkeit und die Anbindung der Ortsgemeinde Herxheim am Berg.

3.3. Topografie

Das Gelände im Plangebiet steigt kontinuierlich von Osten her – aus Freinsheim kommend – sowie von Süden nach Norden an. Der topografisch höchste Punkt befindet sich im Norden, während der tiefste Punkt im Osten liegt.

Die Topografie ist insgesamt durch eine Südost-Nordwest-Ausrichtung des Höhenzugs geprägt, auf dem die Gemeinde liegt. Der Hangverlauf und die Höhenlage bieten weite Ausblicke in die Rheinebene und bestimmen das Landschaftsbild der Umgebung.

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

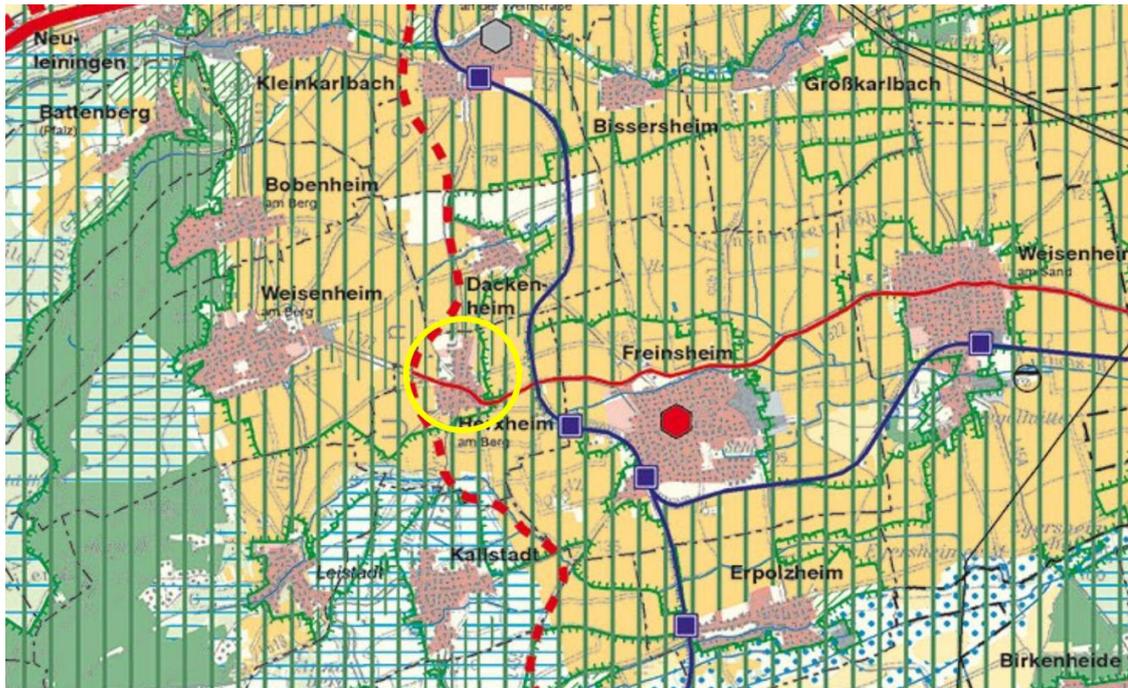
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Be-

bauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte zu beachten.

1. Einheitlicher Regionaler Raumordnungsplan Rhein-Neckar 2014

Der einheitliche Regionale Raumordnungsplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche dar. Der Nordwestliche Teil des Plangebiets ist als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Fläche dargestellt. Die L522 ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des einheitlichen regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar bestehen nicht.

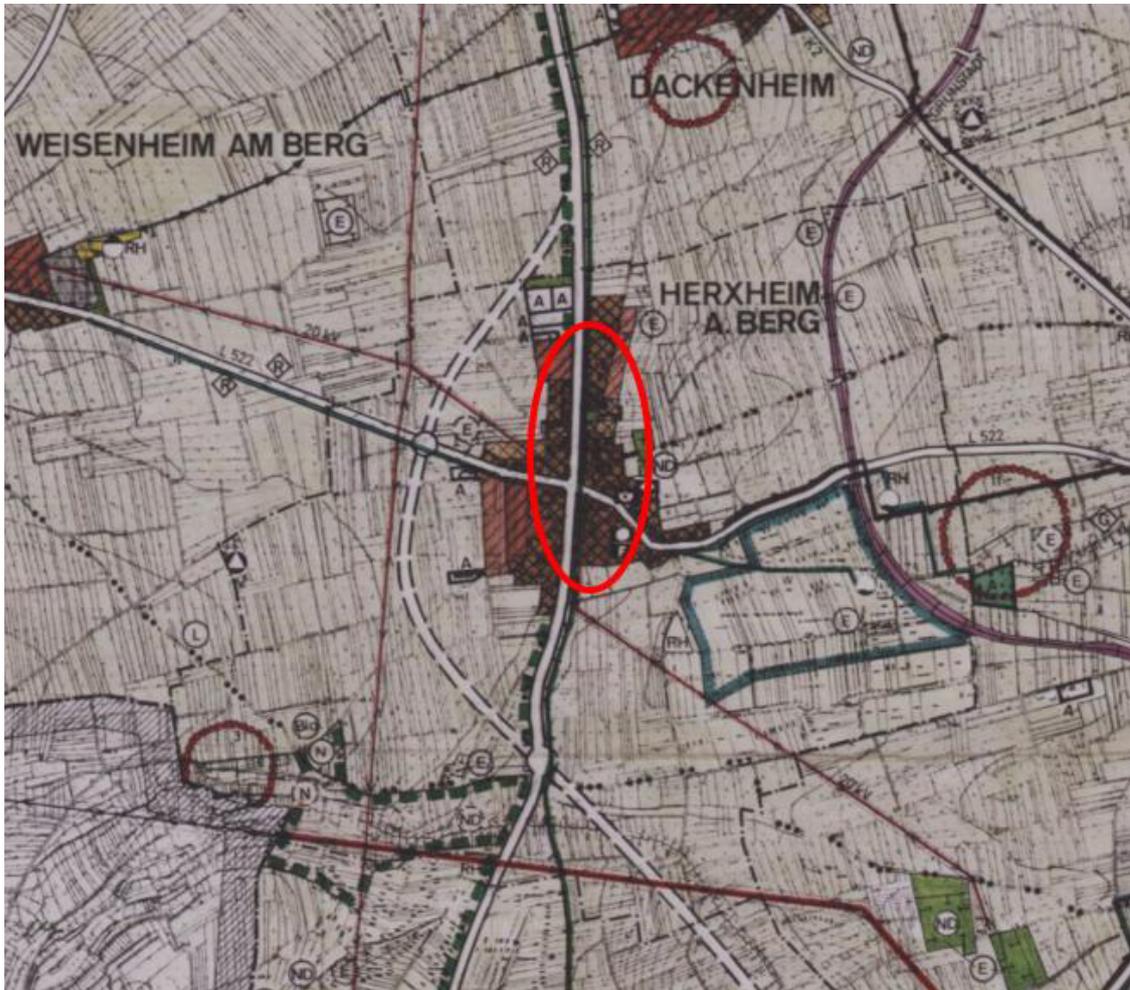


Darstellung des Plangebietes (gelb gekennzeichnet) im einheitlichen regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar (Quelle: Auszug aus dem einheitlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar)⁸

⁸ <https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/>, abgerufen 02/2025

2. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim, stellt das Plangebiet entlang der B271 überwiegend als gemischte Baufläche dar. Im Norden ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem ist eine kleine Fläche als flächenhafte Begrünung dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Des Weiteren sind südöstlich öffentliche Einrichtungen (Post, Feuerwehr, Kirche und öffentliche Verwaltung) dargestellt.



Darstellung des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim, Flächennutzungsplan III)⁹

⁹ <https://www.vg-freinsheim.de/rathaus-politik/verwaltung/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>, abgerufen 02/2025

Flächennutzungsplan IV (Punktuelle Fortschreibung) Fortschreibung Nr.: H 1 Hinter Dörrling W

In der Fortschreibung IV des Flächennutzungsplans erfolgt die Rücknahme der gemischten Baufläche nördlich der L 522 und deren Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft sowie die Darstellung einer Wohnbaufläche mit Randeingrünung (geplant) westlich der Wohnbaufläche (Bestand) an der B 271.



Darstellung des Plangebiets (rot gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan IV (Punktuelle Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Freinsheim (Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan IV (Punktuelle Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Freinsheim)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen größtenteils im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit wird dem Grundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Entwicklung ist hingegen nicht gegeben im Bereich der bestehenden Grünfläche zwischen Weinstraße und Dackenheim Weg. Daher soll der Flächennutzungsplan im Rahmen einer punktuellen Fortschreibung (Änderung VIII) gemäß § 13a BauGB entsprechend angepasst werden.

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEINDGUNGEN

1. Natur- und Artenschutz

1.1. Schutzgebiete und -objekte

1.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 09/2025).

Im Osten des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden das Vogelschutzgebiet (VSG-7000-039) „Haardtrand“ (siehe nachfolgende Abbildung). Durch die Planung wird kein Vordringen in das Schutzgebiet bedingt, daher sind mit keinen Auswirkungen zu rechnen.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Vogelschutzgebiet „Haardrand“ (VSG-7000-039) (LANIS RLP 09/2025)

1.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und dessen Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 09/2025).

Der westliche Ortsteil von Herxheim am Berg liegt innerhalb der Entwicklungszone „Biosphärenreservates Pfälzerwald“ (BSRZ-7000-001-138) (siehe nachfolgende Abbildung).

Die Landesverordnung über das Biosphärenreservat Pfälzerwald als deutscher Teil des grenzüberschreitenden Biosphärenreservats „Pfälzerwald-Nordvogesen“ vom 23. Juli 2020 (RVO-7000-20200723T120000), besagt:

„§ 4 Abs. 5 Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO insbesondere zur Schaffung von regionalen Wirtschaftskreisläufen, zur Energie- und Ressourceneffizienz, zur Vermarktung von regionalen Produkten und zur touristischen Entwicklung zu ermöglichen. Ziel ist es, eine dauerhaft umweltgerechte Entwicklung zu etablieren, die den Ansprüchen der Menschen generationen-übergreifend gerecht wird und gleichzeitig Natur und Umwelt schont.“

„§ 7 Schutzbestimmungen: (1) Alle Handlungen die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks führen können, bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde. Dazu gehören insbesondere

- 1. Bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern, [..]“*

„§ 8 Ausnahmen: (1) § 7 Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 3 gelten nicht für

- 1. Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, dies gilt auch für eine künftigen Bauleitplan und dessen Aufstellung, bei der Aufstellung ist der Schutzzweck nach § 4 zu berücksichtigen;*

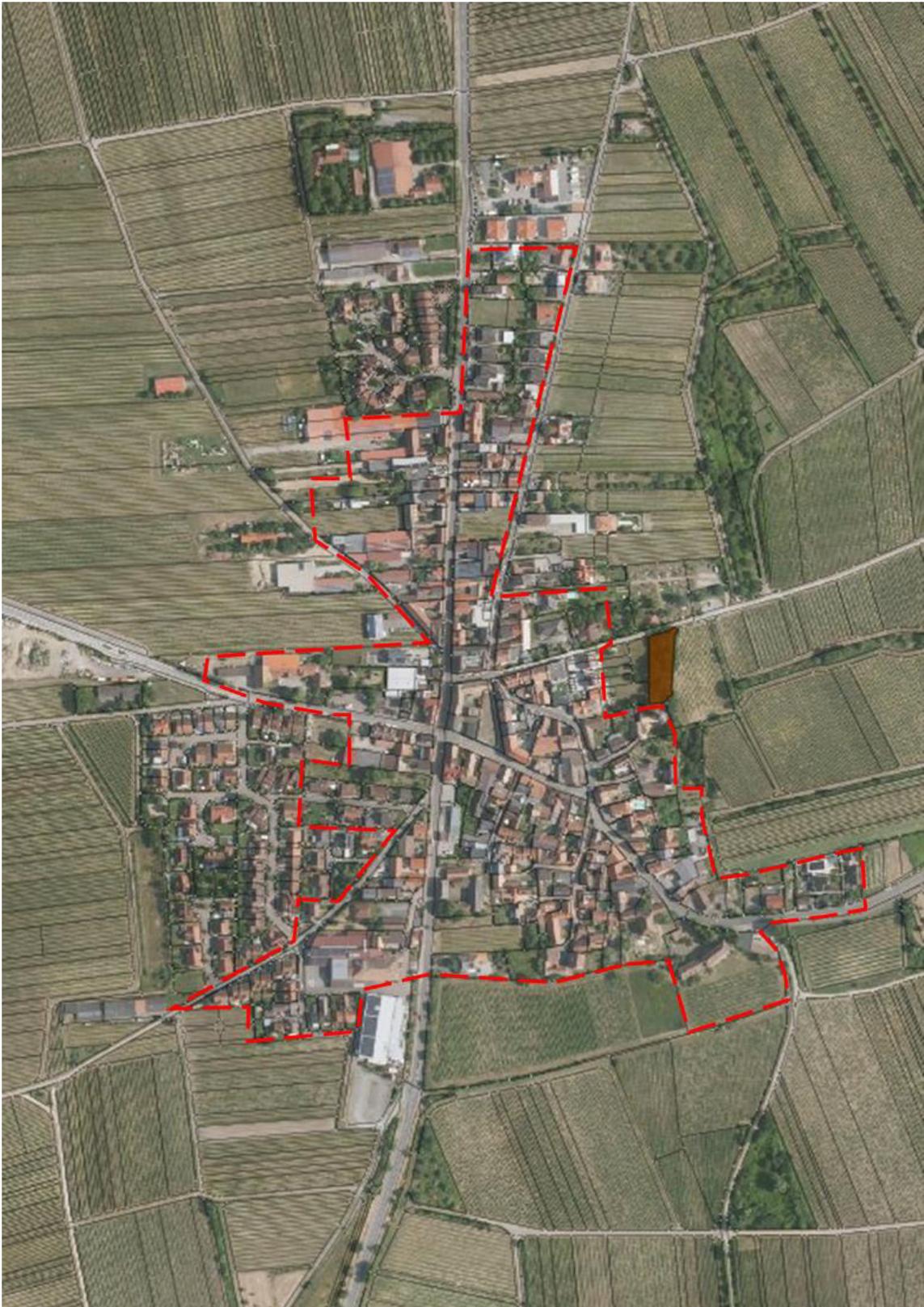
- 2. Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs, [..]“*



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen „Biosphärenreservat Pfälzerwald - Entwicklungszone“ (BSRZ-7000-001-138) (LANIS RLP 09/2025)

Nördlich der Kirche von Herxheim am Berg liegt das Naturdenkmal „35 alte Bäume im Kirchhof“ (ND-7332-212) (siehe nachfolgende Abbildung).

§ 1 der Verordnung zur Sicherung eines Naturdenkmals im Landkreis Bad Dürkheim besagt, dass *„die Entfernung, Zerstörung oder sonstige Veränderung des Naturdenkmals ist außer bei Gefahr im Verzuge, ohne vorherige Genehmigung der Landespflegebehörde verboten.[.]“*



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zum nächstgelegenen Naturdenkmal „35 alte Bäume im Kirchhof“ (ND-7332-212) (braun gekennzeichnet).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

1.1.3. Geschützte und schutzwürdige Biotope

Für das Plangebiet selbst sind keine

- Gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG,
- Schutzwürdigen Biotope (BK) sowie
- FFH-Lebensraumtypen

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP 09/2025).

In der näheren Umgebung ca. 580 m südwestlich des Plangebietes liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Trockenrasenentwicklung östlich Leistadt“ (GB-6415-0201-2013) und der FFH Lebensraumtyp „Felsband nordöstlich Leistadt“ (LRT-6415-0002-2014) (siehe nachfolgende Abbildung).

Aufgrund der Entfernung sind mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.



Lage des Plangebietes (gelb gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotopen „Trockenrasenentwicklung östlich Leistadt“ (GB-6415-0201-2013) und FFH Lebensraumtypen „Felsband nordöstlich Leistadt“ (LRT-6415-0002-2014).

Des Weiteren liegen mehrere schutzwürdige Biotopkomplexe in näherer Umgebung.

Die nächstgelegenen Strukturen werden im Folgenden benannt:

- „Rebflächen mit Hecken südlich Dackenheim“ (BK 6415-0029-2008), ca. 60 m östlich des Plangebietes
- „Hecken am Oschelskopf nördlich Kallstadt“ (BK 6415-0259-2008), ca. 200 m südlich des Plangebietes
- „Weinbergsböschung und Trockenmauern W Freinsheim“ (BK 6415-0045-2008), ca. 565 m südöstlich des Planungsgebietes
- „Nordhang des NSG Felsberg-Berntal nordöstlich Leistadt“ (BK-6514-001-2014), ca. 590 m südwestlich vom Plangebiet

Es sind mit keinen Auswirkungen des Planvorhabens zu rechnen.



Lage des Plangebietes (gelb gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Biotopkomplexen (LANIS RLP 09/2025)

1.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Eine Begehung des gesamten Plangebietes erfolgte am 26.05.2025.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern“ in Herxheim am Berg löst als rahmengebendes Planungsinstrument derzeit noch keinen unmittelbaren Eingriff in die Lebensstätten von geschützten Arten aus. Zum aktuellen Stand des Verfahrens liegt daher kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen vor.

Dennoch könnten bei künftigen Einzelvorhaben (z.B. Abbruch, Neubau oder Ausbau) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Plangebiet erfüllt sein.

Potenzielle artenschutzrechtliche relevante Arten im Plangebiet könnten sein:

- Fledermäuse: Nutzung von alten Nebengebäuden, Dachstühlen und Bäumen
- Vögel: Gebäudebrüter wie z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Star (Brutvorkommen an einem Gebäude am 26.05.2025 gesichtet), Haussperling oder auch Hecken- und Gebüschbrüter: wie z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig
- Amphibien & Reptilien: Mauereidechsen (Sichtung am 26.05.2025, auf dem Parkplatz beim Dorfgemeinschaftshaus), bei vorhanden sein von privaten Teichen kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien zudem nicht ausgeschlossen werden.

Auch Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Vertreter können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da keine Einsicht in die privaten Gärten und Grünstrukturen erfolgte.

Daher sollte bei Durchführung von Einzelvorhaben (z.B. Neubau oder Abriss) eine artenschutzrechtliche Einzelfallprüfung erfolgen.

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet sind keine

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 10/2025).

Südlich in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet, liegt ein Trinkwasserschutzgebiet abgegrenzt „WSG Bad Dürkheim, Im Bruch“ (Nummer: 404302862). Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2. Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bach aus dem Magsamental verläuft etwa 720 m nördlich und der Fuchsbach 520 m südöstlich des Plangebietes. Beide sind als Gewässer III. Ordnung ausgewiesen.

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

2.3. Überschwemmungsgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

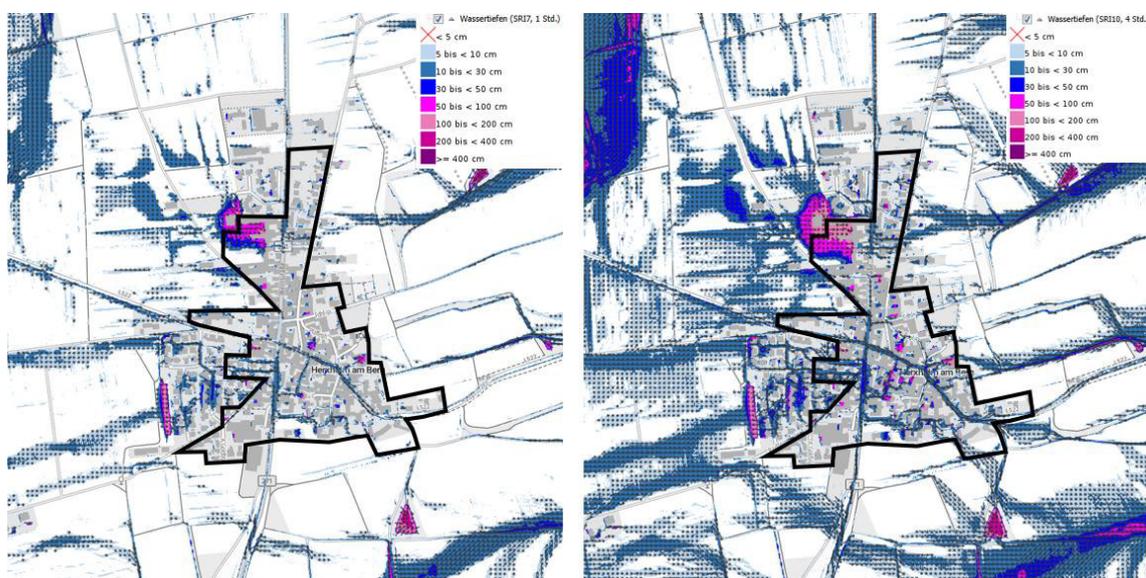
- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) oder
- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP 09/2025).

Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

2.4. Außengebietswasser / Starkregen

Seit 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex, der die unterschiedlichen regionalen Niederschlagsintensität berücksichtigt. Der SRI beschreibt auf einer Skala von 1 bis 12 die zunehmende Überflutungsgefahr in Abhängigkeit von der Stärke eines Starkregenereignisses.



Darstellung des Plangebietes (skizzenhaft schwarz gekennzeichnet) in der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt 10/2025 (links: Außergewöhnlicher Starkregen; SRI7, 1 Stunde rechts: Extremer Starkregen; SRI10, 4 Stunden)

Gemäß diesen Sturzflutgefahrenkarten sind bei einem sogenannten „außergewöhnlichen Starkregenereignis“ (SRI7, 1 Std) und einem „extremen Starkregenereignis“ (SRI10, 4 Std.) teilweise mit Entstehungsgebieten von Sturzfluten mit Abflusskonzentrationen und einer Starkregengefährdung innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Insbesondere im Norden, westlich der B271 ist eine Wassertiefe von 50 bis 200 cm zu erwarten.

Im weiteren Verfahren sind daher Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Schutz vor Überflutung zu prüfen und gegebenenfalls planerisch zu berücksichtigen.

3. Altablagerungen / Altlasten

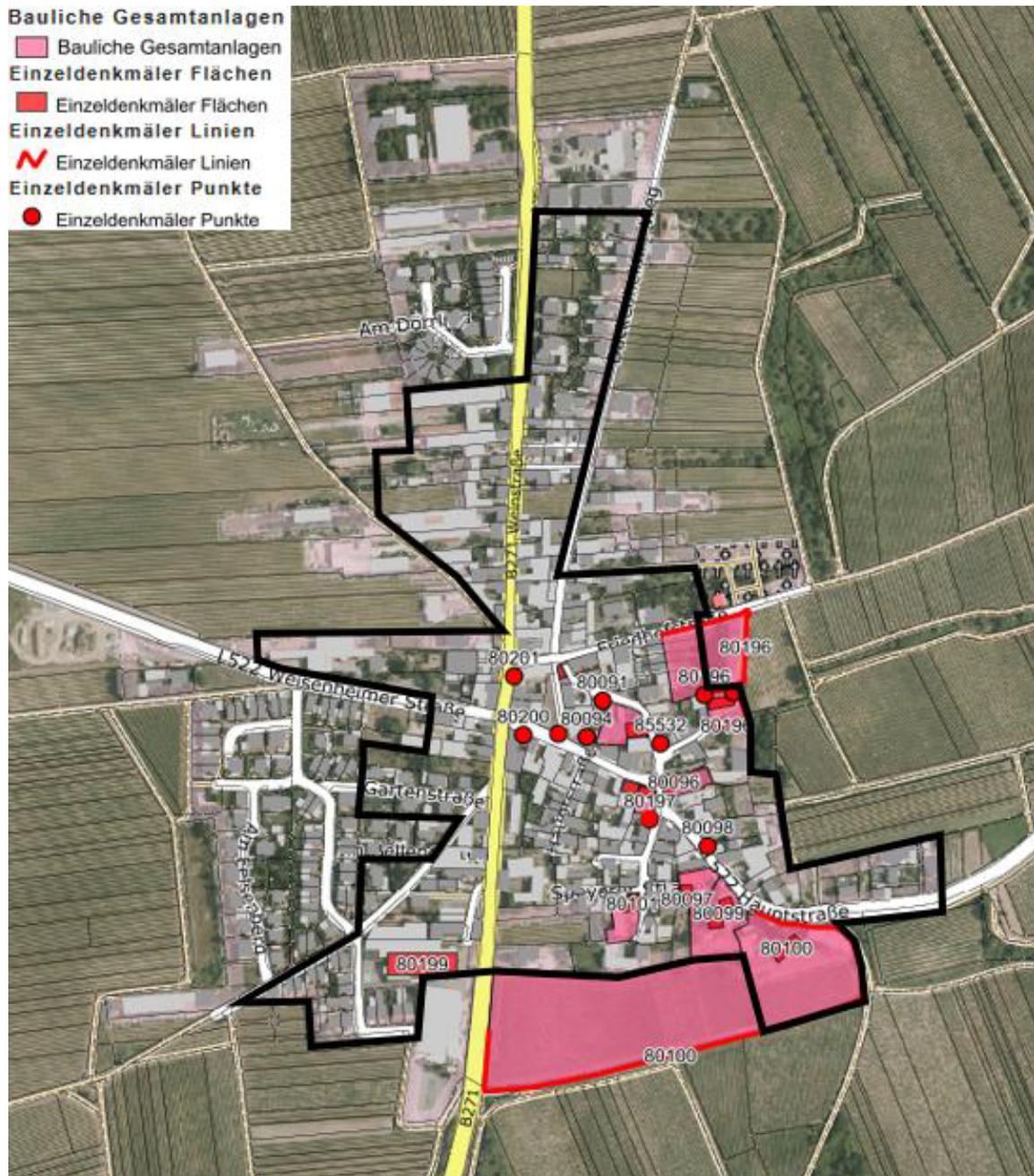
Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegen nach derzeitigem Stand keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Jedoch können auf dem Grundstück der Tankstelle aufgrund der Nutzung mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße, umgehend zu informieren.

4. Kulturgüter / archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Sachstand Einzeldenkmäler und bauliche Gesamtanlagen (Kulturdenkmäler und kulturhistorisch interessante Baulichkeiten). Diese Denkmäler sind in der Denkmallsite der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz, in der untenstehenden Abbildung dargestellt, eingetragen und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzrechts. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Vor jeglichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.



Darstellung des Plangebiets (skizzenhaft schwarz gekennzeichnet) in der Denkmalkarte der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz 09/2025

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler im Plangebiet verzeichnet. Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die Arbeiten sind in einem solchen Fall umgehend einzustellen und die zuständige Denkmalbehörde zu informieren.

5. Dorferneuerungskonzept

Für die Ortsgemeinde Herxheim am Berg wurde im Jahr 1987 ein Dorferneuerungskonzept erstellt. Zur Weiterführung der Ortsentwicklung war die Aktualisierung und Fortschreibung des vorhandenen Konzeptes und des darin enthaltenen Maßnahmenkataloges erforderlich. Hierfür fasste die Ortsgemeinde Herxheim am Berg im November 2012 den Beschluss zur Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes in der Gemeinde.

Ziel der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes ist es, Herxheim am Berg als attraktive Wohngemeinde nachhaltig zu entwickeln, in der sich alle Generationen wohlfühlen. Dabei soll der Altort als Ortsmittelpunkt gestärkt und seine historischen Gestaltmerkmale erhalten werden. Die Dorfmoderation zeigt, dass dies auch der Wunsch der Bewohner ist. Zudem soll durch die Umnutzung und Nachverdichtung freiwerdender Flächen im Altort wertvoller Wohnraum erhalten und Leerstand vermieden sowie Freiraum vor Zersiedlung geschützt werden.

In der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes wurden die Maßnahmen aus dem Dorfentwicklungskonzept von 1987 weitergeführt und durch die Ergebnisse der Dorfmoderation ergänzt. Dabei wurden Maßnahmen zu folgenden fünf Themenbereiche formuliert:

Gestalterisch-funktionale Verbesserungen im Ortskern

- Dorfplatz: Umgestaltung, Funktionsverbesserung / Erweiterung

Kultur, Naherholung und Fremdenverkehr

- Schlossgarten: Verbesserung des Umfeldes und der Aufenthaltsqualität
- Brunnen am Pfaffenhof: Freilegung und Umfeldgestaltung
- Historische Brunnen (privat): Überprüfung der Reaktivierung in Abstimmung mit Eigentümern
- Jüdische Mikwe (privat): Erhaltung und Sanierung, ggf. Zugänglichmachung in Abstimmung mit Eigentümer
- Einführung eines historischen Dorfrundgangs
- Eingangsbereich zur Karsthöhle
- Bau eines Weinpavillons
- Einrichtung eines Naturerlebnispfad (evtl. unter Beteiligung von Kindern u. Jugendlichen)
- Erstellung eines Bildbandes

Verkehr

- Ortseingangsgestaltung / Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen
- Ausbau Fuß- und Radweg / Straßenquerungshilfe

Kinder und Jugend

- Bolzplatz

Zwischen den Maßnahmen des Dorfkonzeptes und den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen keine wechselseitigen Einschränkungen oder Zielkonflikte.

6. Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen

und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F. ZIELE DER PLANUNG / DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

Nachfolgend wird die städtebauliche Zielkonzeption erläutert.

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Ortskern“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (§ 1 Abs. 5 BauGB). Insbesondere die Nutzbarmachung von Innenentwicklungspotentialen stehen dabei im Fokus, auch, um eine für die Umwelt nicht förderliche Außenentwicklung zu unterbinden und sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen.

Konflikte mit benachbarten Bebauungen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Die Belange des Umweltschutzes und ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

2. Erläuterung der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachverdichtung des Ortskerns von Herxheim am Berg schaffen.

Aufgrund der permanenten Nachfrage nach Wohnraum und von Anfragen und Anträgen für eine Bebauung in zweiter Reihe sowie für Nachverdichtung von Wohnbebauung auf privaten Grundstücken im Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim am Berg, besteht der Bedarf, diese Nachfrage zu regeln. Ebenso ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird.

Um eine Folgenutzung und geordnete Nachverdichtung z.B. durch den Ausbau von Scheunen zu Wohnzwecken oder das Bauen in 2. Reihe zu ermöglichen und zu regeln, hat der Ortsgemeinderat Herxheim am Berg beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern“ aufzustellen. Anhand dieses Bebauungsplanes soll eine gebietsverträgliche, städtebauliche nachhaltige und sinnvolle Bebauung sowie Nachverdichtung und ein geordneter Übergang zur offenen Landschaft bzw. zu den Gartenbereichen geschaffen werden. Der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 14,6 ha.

G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 2d BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen dörflich geprägten Struktur in der Ortsgemeinde Herxheim am Berg setzt der Bebauungsplan „Ortskern“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ein Dorfgebiet nach § 5a BauNVO und ein dörfliches Wohngebiet in zwei Teilbereichen fest.

Die Auswahl dieser Gebietstypen trägt den Wunsch der Gemeinde Rechnung, den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde zu erhalten und zugleich eine zukünftige, angepasste Entwicklung zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, die ortsbildprägende Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung und kleinteiligem Gewerbe städtebaulich zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln, ohne den Charakter des Ortes zu verändern. Die Festsetzungen orientieren sich deshalb eng an den bestehenden Nutzungsstrukturen.

Die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) dient dabei der wohnbaulichen Entwicklung innerhalb der Ortsgemeinde und ermöglicht eine geordnete wohnbauliche Nachverdichtung. Die Wohngebiete befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes, die bereits durch eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur mit geringer Dichte geprägt ist.

Mit der Festsetzung von Dorfgebieten (MD) wird die ortstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftliche Betriebe ermöglicht. Insbesondere sollen ortsansässige Winzerbetriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt, sondern langfristig gesichert werden. Zur Steuerung der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen wird das Dorfgebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Die Ausweisung von Dorfgebieten ermöglicht die Kombination von Wohnnutzung mit kleineren, dorferträglichen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben. Daher erfolgt die Ausweisung des Dorfgebietes (MD1) überwiegend entlang der Weinstraße. Im Dorfgebiet MD2 gelten grundsätzlich dieselben Festsetzungen wie im MD1. Abweichend hiervon sind sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Ziel dieser Einschränkung ist es, die Fläche des MD2 vorrangig für landwirtschaftliche und weinbauliche Betriebe vorzuhalten und eine weitere, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung zu vermeiden.

Das dörfliche Wohngebiet (MDW) dient vor allem der Wohnnutzung in ländlichem Kontext, mit geringer Prägung durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, und fördert somit eine Nutzungsmischung. Zur Berücksichtigung unterschiedlicher städtebaulicher Rahmenbedingungen werden zwei Teilbereiche innerhalb des MDW unterschieden. MDW1 in den eher randlichen Lagen weist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf und entspricht damit einer moderaten baulichen Dichte, während MDW2 eher im zentralen Bereich mit einer GRZ von 0,8 eine etwas dichtere Bebauung zulässt. Diese Differenzierung ermöglicht eine angepasste bauliche Entwicklung innerhalb des Ortskerns unter Wahrung der ortstypischen Strukturen. Beide Teilbereiche befinden sich im Ortskern der Ortsgemeinde Herxheim am Berg.

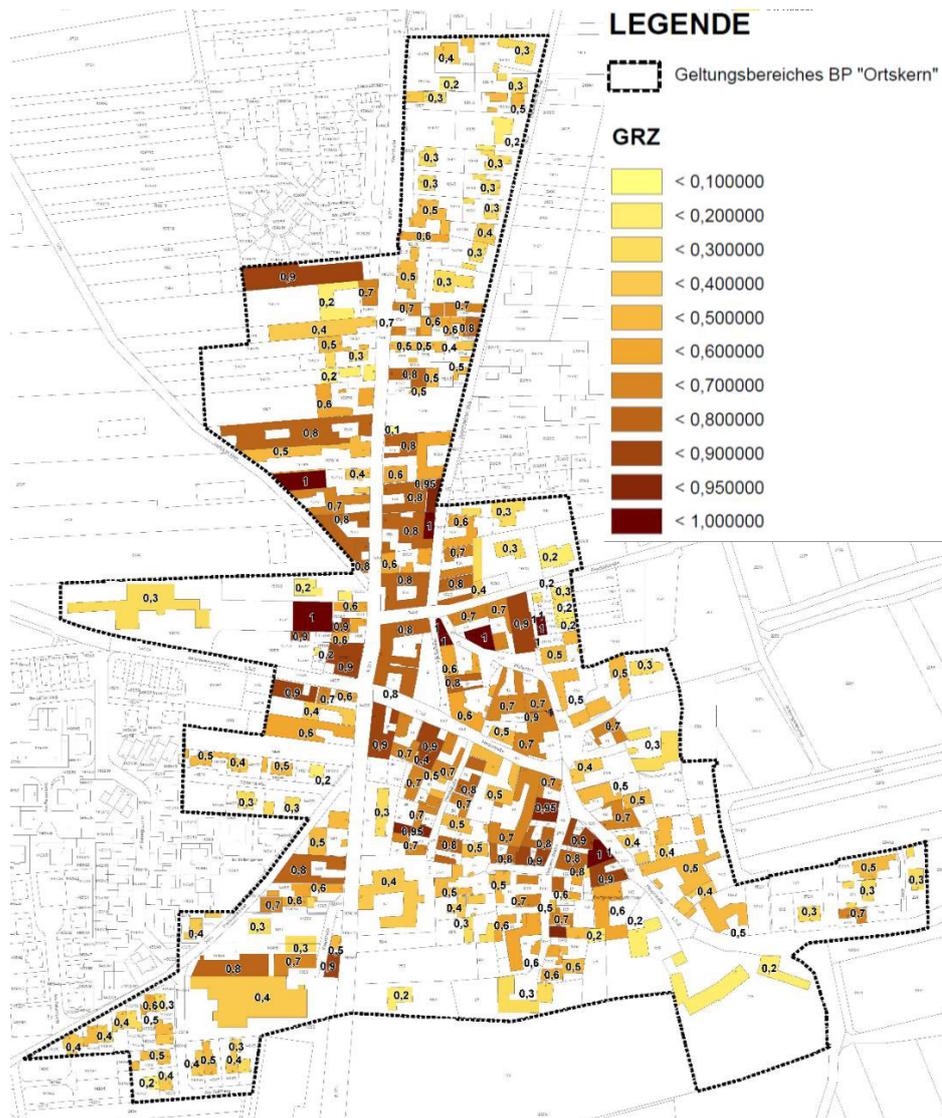
Mit der Kombination dieser Gebietsfestsetzungen wird der Wunsch der Gemeinde erfüllt, den historisch gewachsenen Charakter des Ortes mit seinen bestehenden Funktionen dauerhaft zu wahren.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Zulassung einzelner höherer GRZ innerhalb der Gebiete MD, MDW1 und MDW2 trägt den vorhandenen baulichen Strukturen im Bestand Rechnung. Die betreffenden Flächen liegen in einem gewachsenen dörflichen Siedlungsgefüge, in dem bereits eine höhere bauliche Dichte besteht. Um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen, wird in diesen Bereichen eine jeweils höhere GRZ zugelassen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch unterirdische bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die zulässige Gesamtversiegelung gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet (WA) auf maximal 60% der Grundstücksfläche, für das dörfliche Wohngebiet (MDW1) auf maximal 80% und für das Dorfgebiet (MD) sowie das dörfliche Wohngebiet (MDW2) auf maximal 90% der Grundstücksfläche begrenzt. Eine weitere Überschreitung der GRZ innerhalb der im Einzelfall zugelassenen Bereiche mit einer GRZ von über 0,9 durch die genannten Anlagen ist ausgeschlossen, weil in diesen Fällen die Dichte des Grundstücks bereits ein sehr hohes Maß erreicht hat. Ziel ist die Sicherung einer städtebaulich verträglichen Dichte, der Erhalt ausreichender unversiegelter Freiflächen sowie die Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima und die Regenwasserbewirtschaftung.



Die Grundflächenzahl der einzelnen Grundstücke (Quelle: BBP 10/2025)

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der Gebäude werden die max. zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Begriffe „Traufhöhe“ und „Firsthöhe“ werden dazu in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Als Bezugshöhe wird die nächstgelegene Straße definiert bzw. die höher gelegene Straße, wenn sich das Gebäude an zwei Straßen befindet, um eine einheitliche und städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen.

Die zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet orientiert sich an den vorhandenen baulichen Strukturen des gewachsenen Ortskerns. Um mit den baulichen Gegebenheiten im Bestand flexibel umgehen zu können, wird im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu gelassen. Diese ermöglicht geringfügige bauliche Erweiterungen an Gebäude, die bereits oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe liegen, sofern durch die Maßnahme keine zusätzliche Überschreitung erfolgt.

Dadurch soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur und eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Eine Überschreitung wird jedoch in begründeten Einzelfällen zugelassen, wenn ein Bestandsgebäude mit einer darüber hinausgehenden Geschossigkeit erhalten und lediglich umgenutzt wird.

Damit wird eine sinnvolle Nachnutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht, ohne die zulässige bauliche Dichte durch Neubauten oder Erweiterung zu erhöhen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA), Dorfgebiet und dörflichen Wohngebiet werden sowohl Baulinie als auch Baugrenzen festgesetzt, um die ortstypische Haus-Hof-Bauweise in dieser prägenden Ortslage auch zukünftig zu sichern. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gewährleisten die notwendige Flexibilität bei der Parzellierung der Grundstücke.

Zur Erhaltung der ortstypischen Haus-Hof-Struktur ist im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 5,00 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche keine Bebauung zulässig. Bei bestehenden Gebäuden, bei denen eine Tiefe von 5,00 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gebäude nicht vorhanden ist, kann die freizuhaltende Tiefe entsprechend der vorhandenen Bestandssituation geringer ausfallen.

Um die hier vorhandene Bauweise zu sichern und nachbarliche Belange zu schützen, wurde für das allgemeine Wohngebiet WA die offene Bauweise festgesetzt. Folglich sind für das WA die Grenzabstände einzuhalten, die für eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Durchlüftung im Plangebiet sorgen.

Für das Dorfgebiet (MD) und die dörflichen Wohngebiete (MDW1 und MDW2) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese bestimmt sich dadurch, dass wahlweise die einseitige Grenzbebauung, die beidseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig ist.

Die abgebildete Systemskizze veranschaulicht die Zulässigkeitskulisse, die sich aus der stark heterogenen Bestandssituation im Ortskern ableitet:

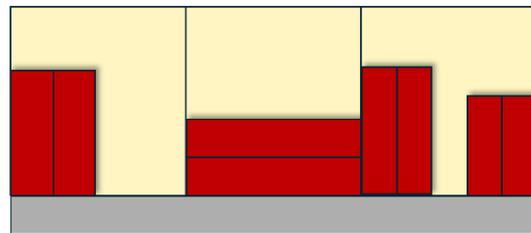


Abb. Abweichende Bauweise

Zur Sicherstellung rechteckiger Gebäudegrundrisse wird für Hauptgebäude an Baulinien eine geringfügige Abweichung von der festgesetzten Baulinie zugelassen. Konkret wird bestimmt, dass die straßenseitige Gebäudewand bei Hauptgebäuden ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen darf. Diese Regelung dient der Ermöglichung rechteckiger Gebäudegrundrisse, insbesondere bei nicht orthogonal verlaufenden Baulinien oder Grundstücksgrenzen. In solchen Fällen könnte eine strikte Einhaltung der Baulinie zu unwirtschaftlichen oder funktional eingeschränkten Grundrissen führen. Durch die zulässig geringe Abweichung wird es zumindest in Teilen des Geltungsbereichs ermöglicht, Gebäude mit regulären, nutzungsoptimierten Grundrissen zu errichten, ohne die städtebauliche Zielsetzung wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude dient der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildprägenden Charakters entlang der Weinstraße. Einige Gebäude entlang der Weinstraße, die giebelständig sind, sollen auch künftig giebelständig bleiben. Die giebelständige Stellung der Gebäude unterstützt ein kleinteiliges, strukturiertes Straßenbild und entspricht der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur. Bei den übrigen Gebäuden entlang der Weinstraße sind sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude zulässig. Entlang der Hauptstraße, insbesondere im westlichen Teil, der zur Weinstraße führt, werden die Gebäude überwiegend traufständig festgesetzt, um

den bestehenden Charakter zu sichern. In den übrigen Teilen des Plangebiets wird bewusst auf eine Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Hintergrund ist die vorgefundene heterogene Bebauungsstruktur, die durch eine durchaus auch historisch gewachsene Vielfalt an Gebäudeausrichtungen geprägt ist. Darüber hinaus führen individuelle Grundstückszuschnitte sowie topografische Gegebenheiten zu baulichen Einschränkungen, die eine einheitliche Festlegung der Gebäudeausrichtung nicht sachgerecht erscheinen lassen. Durch den Verzicht auf eine flächendeckende Festsetzung bleibt Bauherren in diesen Bereichen eine angemessene Flexibilität in der Planung erhalten, ohne dass die städtebaulichen Zielsetzungen beeinträchtigt werden.



Firstrichtung der einzelnen Gebäude - Ausschnitt Ortskern (gelb gekennzeichnet) (Quelle: BBP 06/2025)

1.4. Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Die Festsetzung zielt im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes Zubauen und Zuparken auf dem Grundstück durch Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu verhindern.

Dementsprechend wurden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die eigens für sie in der Planzeichnung eingetragenen Bereiche beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus auch ohne Einschränkungen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude dient dem Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung. Ausnahmen für Ersatzbauten bestehender, rechtmäßig genehmigter Gebäude mit mehr Wohneinheiten stellen sicher, dass bestehende Nutzungsrechte gewahrt bleiben.

Für das Dorfgebiet (MD) und das dörfliche Wohngebiet (MDW1 und MDW2) wird durch die zusätzliche Ausnahmeregelung zur Umnutzung bestehender Gebäude im rückwärtigen Bereich eine maßvolle Innenentwicklung ermöglicht, ohne die ortstypische Struktur zu verändern.

1.6. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Dorfanger“ und „Kirchgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Funktionen werden im Bebauungsplan die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dorfanger“ und „Kirchgarten“ festgesetzt. Diese dienen insbesondere der Durchgrünung des Plangebiets, der Erhaltung ortsbildprägender Strukturen und der Schaffung von Rückzugs- und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus tragen sie zur Regenwasserversickerung, zur Luftreinhaltung sowie zur Minderung sommerlicher Hitzebelastungen bei. Die öffentlichen Grünflächen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung und können als wohnungsnaher Erholungsraum genutzt werden.

1.7. Private Grünflächen 1 und 2– „Hausgärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung, der wohnungsnahen Erholung sowie zur Verbesserung des Mikroklima im Plangebiet. Durch die Begrenzung der baulichen Nutzung auf gärtnerische Zwecke, wie z.B. Gartenhäuser, wird eine Überbauung oder Versiegelung dieser Bereiche vermieden. Zur Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme wird die Größe solcher Gartenhäuser für die privaten Grünflächen 1 auf maximal 20 m² und für die private Grünfläche 2 auf maximal 120 m² beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass sie untergeordnet bleiben und das städtebauliche Ziel eines durchgrünten Wohnumfelds gewahrt werden. Die in den privaten Grünflächen 2 zulässigen höheren Flächen für Gartenhäuser sind auf die im Vergleich zu den privaten Grünflächen 1 deutlich größeren Grundstücksgrößen zurückzuführen. Einfriedungen im Bereich der Hausgärten sind in einfacher, durchlässiger Form zulässig, um eine funktionale Abgrenzung privater Bereiche zu ermöglichen, ohne die durchgrünte Gestaltung des Gebietes zu beeinträchtigen.

1.8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) i.V.m. von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung und langfristigen Nutzbarkeit von Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet. Gleichzeitig soll durch das Verbot baulicher Nutzung auf diesen Flächen der offene Landschaftsraum erhalten und die Zersiedlung vermieden werden.

Darüber hinaus leisten diese Flächen einen Beitrag zum Klima- und Landschaftsschutz und tragen zur ökologischen Qualität und Durchlüftung im Plangebiet bei.

1.9. Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Förderung erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Dachflächen neu zu errichtender Hauptgebäude oder wesentlich geänderter Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Gewinnung elektrischer Energie oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zu belegen sind.

Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft i.V.m. Grünflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen dienen vor allem dem Erhalt der bereits bestehenden ökologisch wertvollen Strukturen im Ortsbereich. Hierzu zählen insbesondere die öffentlichen Grünflächen, naturnahe gestaltete Privatgärten und ortsbildprägende Bäume.

Maßnahme M1: Erhalt und Pflege öffentlicher Grünflächen

Öffentliche Grünflächen erfüllen zentrale Funktion für das innerörtliche Mikroklima, die Luftqualität und die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung. Sie tragen zur Minderung von Hitzeinseln bei und fördern Erholung im Wohnumfeld. Zudem leistet sie einen Beitrag zum Erhalt der biologischen Vielfalt.

Maßnahme M2: Erhalt naturnaher Hausgärten

Naturnahe Hausgärten sind wichtige Elemente für biologische Vielfalt im Siedlungsbereich. Sie bieten Nahrung und Unterschlupf für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Gleichzeitig verbessern sie das lokale Klima durch Beschattung, Verdunstung und Bodenversickerung. Der Erhalt solcher Strukturen wird aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes angestrebt.

Maßnahme M3: Erhalt ortsbildprägender Bäume

Einzelne ortsbildprägende Bäume beeinflussen in erheblichen Maß das Erscheinungsbild des Ortskerns und dienen zugleich als Biotope mit hoher ökologischer Bedeutung. Sie leisten einen Beitrag zu Verbesserung des Mikroklimas, zur Luftreinigung zur Lärmabsorption und als Lebensraum zahlreicher Tierarten. Durch die Nachpflanzung bei Entfall der Bäume, soll das charakteristische Erscheinungsbild des Ortsbildes langfristig erhalten bleiben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei die Bauherrschaft in ihrer Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung, der Fassaden, der Fenster und Klappläden

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung sowie die Unzulässigkeit von Staffelgeschossen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzenden und die Bevölkerung allgemein.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen ein ausgewogenes Maß an Gestaltungsspielraum für die Bauherrschaft, ohne dabei den prägenden Charakter des Plangebiets zu beeinträchtigen. Sie gewährleisten eine gestalterische Ordnung, die sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt und die Eigenart des Gebiets dauerhaft sichert.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Fenster und Klappläden verfolgen das Ziel, das charakteristische Orts- und Straßenbild zu erhalten und weiterzuführen. Durch stehende Fensterformate, Fensterrahmen in Holzoptik, Sprossenteilung und die Verwendung von Klapp- oder entsprechenden Schiebeläden wird sichergestellt, dass Neubauten und Umbauten sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen und eine ortstypische, qualitätvolle Fassadengestaltung gewährleistet bleibt.

Für das Plangebiet wurden Festsetzungen zu Zwerchhäusern und Dachaufbauten getroffen, die die Ortsgestalt nicht negativ beeinflussen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Hinweise und Empfehlungen, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen einer Bebauungsplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Strukturen, der tatsächlichen Nutzung sowie der getroffenen planungsrechtlichen Regelungen ist davon auszugehen, dass sowohl die Wohn- als auch die Arbeitsbevölkerung im Plangebiet „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Im Rahmen der planerischen Konzeption wurde versucht, die Balance zwischen der Bestandssituation mit ihren Nutzungen und deren betrieblichen

Anforderungen einerseits und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse andererseits herzustellen.

1.1. Nutzungsordnung

1.2. Altlasten

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegen gegenwärtig keine Erkenntnisse über Ablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Auf dem Grundstück der Tankstelle können aufgrund der Nutzung mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße, umgehend zu informieren.

1.3. Radonvorsorge

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

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial von 14,6 angegeben und die Radonkonzentration liegt bei 17,7 kBq/m³.¹⁰

Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung wird die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Die mit den Planungszielen beabsichtigten Entwicklungen sollen einen Konsens zwischen dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Ortskerns und der Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum bilden. Die Planung

¹⁰ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 07/2025

ermöglicht in diesem Zusammenhang eine kontrollierte Innenentwicklung und Nachverdichtung.

3. Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Im Rahmen der Planung ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Infrastrukturbedarf zu rechnen. Die Versorgung kann durch die vorhandenen Einrichtungen im Ort bzw. in der näheren Umgebung sichergestellt werden.

4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Sachstand Kulturdenkmäler und kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Vor jeglichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler im Plangebiet verzeichnet. Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die Arbeiten sind in einem solchen Fall umgehend einzustellen und die zuständige Denkmalbehörde zu informieren.

5. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird das Orts- und Landschaftsbild gesichert. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung und behutsame Anpassung/Weiterentwicklung des baulichen Bestands. Die vorhandene Bebauung, die ortstypische Bauweise sowie die gewachsene Siedlungsstruktur bleiben in ihrer prägenden Wirkung erhalten. Auch eine Einbindung in das Landschaftsbild bleibt unverändert. Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung in den Bebauungsplan integriert.

Die Planung trägt somit zur Wahrung des bestehenden Ortscharakters und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

6. Belange des Klima- und Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine umweltschutzfachliche Bewertung der Planung erfolgt im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz. Eine Berücksichtigung des Umweltschutzes erfolgt zudem separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, sodass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird. Der Umweltbericht sowie der erforderliche Fachbeitrag Naturschutz liegen zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

Unabhängig davon ist bei Realisierung konkreter Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Einzelfall zu prüfen, ob weitergehende Anforderungen nach umwelt- oder naturschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Eingriffsregelung, Artenschutz oder Klima zu beachten sind.

Festzuhalten ist jedoch, dass keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen sind. Lediglich der westliche Teil der Ortsgemeinde Herxheim am Berg liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats „Pfälzerwald-Nordvogesen“. Die gültige Rechtsverordnung

(RVO-7000-20200723T120000) formuliert Ausnahmen für die Flächen, die im Geltungsbereich eines Bauleitplans liegen (siehe Kapitel E.1.1.2).

7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

8. Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a und b BauGB)

Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere in Form des Weinbaus, ist ein wesentlicher Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsstruktur und prägt das Erscheinungsbild der Ortsgemeinde. Ziel der vorliegenden Planung ist es daher, eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die im Einklang mit den bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen steht.

Durch die Festsetzung von Dorfgebieten (gem. § 5 BauNVO) in Teilbereichen des Planungsgebiets wird den besonderen Anforderungen ländlich geprägter Bereiche Rechnung getragen. Damit wird sichergestellt, dass bestehende landwirtschaftliche Nutzungen im Planungsgebiet erhalten bleiben und auch künftig betrieben werden können.

Die Planung schafft klare Rahmenbedingungen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen, ohne die Funktionsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe zu beeinträchtigen. Nutzungskonflikte sind aufgrund der vorgesehenen Gebietseinstufung und der Berücksichtigung vorhandener Strukturen nicht zu erwarten.

9. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Planungsgebiet wird verkehrlich durch die Weinstraße (B271) in Nord-Süd-Richtung sowie durch die Hauptstraße / Weisenheimer Straße (L522) in Ost-West-Richtung erschlossen. Eine nennenswerte zusätzliche verkehrliche Belastung ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da es sich um eine Sicherung und geringfügige Anpassung bestehender Nutzungen handelt.

Eine grundlegende Änderung der Erschließung ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Verkehrsflächen können den künftigen Verkehr aufnehmen. Die Erschließung des Planungsgebiets bleibt unverändert und weiterhin gesichert.

10. Belange der Hochwasservorsorge (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind bei einem sogenannten „außergewöhnlichem Starkregenereignis“ (SRI7, 1 Std) und einem „extremen Starkregenereignis“ (SRI10, 4 Std.) teilweise mit Entstehungsgebieten von Sturzfluten mit Abflusskonzentrationen und einer Starkregengefährdung innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen. Insbesondere im Norden, westlich der B271 ist mit einer Wassertiefe von 50 bis 200 cm zu erwarten.

Im weiteren Verfahren sind daher Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zum Schutz vor Überflutung zu prüfen und gegebenenfalls planerisch zu berücksichtigen.

Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person selbst verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz von nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die Verantwortung für einen angemessenen Objektschutz liegt gemäß dem Grundsatz (§ 5 WHG) der Eigenvorsorge beim Bauherrn.

I. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2. Kosten der Bebauungsplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.