

GEMEINDE HERXHEIM OT HAYNA

"NIEDERE BAHNHOLZÄCKER"

BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

NACH § 9 (4) BauGB i. V. mit § 88 LBauO

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Textteil (BauGB, BauNVO)
- Planzeichnung

2. Hinweise

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltungssatzung (BauO)

Begründung
Landespflegerischer Begleitplan
Bestandsplan

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71
FAX 0721 / 4 27 91
eMail <info@proell-architekten.de>

BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. C. DÖRRWÄCHTER

06.11..2001

TEIL A BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTTEIL

In Ergänzung mit der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen mitzurechnen.

1.3 Garagen und Nebengebäude

(§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 21a BauNVO)

Garagen und Nebengebäude sind auf den Baugrundstücken zulässig.
Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich. Die Wohngrundstücke sind bis auf Höhe der Straßen und Wohnwege anzuschütten. Weiterhin wird festgelegt, dass die südlichen Grundstücke, angrenzend an die öffentliche Grünfläche an die Höhenlage der Erschließungsstraße so anzugleichen sind, dass ein Gefälle von

den Grundstücken zu den öffentlichen Flächen entsteht bzw. Öffnungen zu tieferliegenden Gebäudeteilen mit einem Überflutungsschutz von 30 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche auszugestalten sind.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 und 1a BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Öffentliche Grünflächen dürfen in den Bereichen, in denen Einfahrten durch Planzeichen festgesetzt sind, unterbrochen werden.

Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

Der südliche Bereich des Plangebietes (die Grundstücke Lgb. Nr. 701 und 702) ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die im Plan ausgewiesene Ausgleichsfläche ist von Ackerfläche zu Wiesenfläche umzuwandeln (standortgerechte Mischung/ extensive Pflege).

Der Entwässerungsgraben soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen. Die Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind von der Gemeinde im Anschluß an den Beginn der Erschließungsmaßnahmen (spätestens jedoch bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode) durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufäche zugeordnet.

1.6 Zahl der Wohneinheiten

(§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

1.7 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

1.8 Traufhöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 Bau NVO)

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut - gemessen von der Oberkante der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt - in Gebäudemitte.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

1.8.1 Traufhöhe bei Doppelhäusern

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Die Mindesttraufhöhe für Doppelhäuser darf maximal 0,5 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

1.9 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind zur Straßenseite (K 62) nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe Tabelle im Anhang).

Für die Seitenwände ist jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger anzusetzen.

1.10 Teilungsgenehmigung (§ 19 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO) (§9 (2) BauGB, § 86 (6) LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Garagen Satteldächer festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die Dachneigung für Hauptgebäude darf 30° - 40° betragen.

Die Dachneigung für Doppelhäuser wird mit 30° festgesetzt.

Ausnahme: Eine Abweichung von dieser Festsetzung (30°) ist nur möglich, wenn beide beteiligten Besitzer der Doppelhaushälften sich auf eine andere Dachneigung in der Spanne von 30°- 40° einigen.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne auszuführen.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind mit geneigten Dächern zu errichten und in Dachfarbe und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden. Ebenfalls zulässig sind Carports in Holzkonstruktionen, wenn diese mit Rankpflanzen begrünt werden. Die Errichtung eines Carports ist auch mit Flachdach möglich.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/3 je Dachlänge zulässig. Es sind pro Dachseite nur Dachaufbauten oder -einschnitte zulässig.

Es ist nur ein Dachgaubentyp je Dachseite zulässig.

2.4 Außenanlagen

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.

In besonderen Fällen (z.B. Eckgrundstücke, Grundstücke mit südlicher Erschließung) können aus Sichtschutzgründen auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden.

2.5 Straßenbau

Private Stellflächen im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen sind im Oberflächenmaterial wie die öffentlichen Gehwege zu gestalten.

3.0 **Hinweise:**

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der archäologischen Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese Arbeiten, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.4 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da insbesondere im Frühjahr mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

3.5 Bodenschutz bei Bauvorhaben

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

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

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

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

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

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

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

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

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.6 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.
Herxheim, den 12.03.2002


(Weißer)
Bürgermeister



ANHANG

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeb- licher Au- ßenlärm- pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50
<p>¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p> <p>²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.</p>					