

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), ergänzt durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17.Mai 1990 (BGBl. I S.926) und das Einigungsvertragsgesetz vom 23.September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

INHALT:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3. **Stellung der baulichen Anlagen**
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
6. **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Eintrag in die zugehörige Nutzungsschablonen festgesetzt (siehe Planzeichnung).

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die diesbezügliche Eintragungen in die Nutzungsschablonen bedeuten:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Geschoßigkeit:

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 Abs.4 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt;

Grundflächenzahl/ Geschoßflächenzahl:

GRZ: Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

GFZ: Geschoßflächenzahl nach §20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) sind nach §17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind nicht auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume

und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll auf die Geschoßflächenzahl anzurechnen.

Flächen von Garagen im Untergeschoß sind auf die Geschoßflächenzahl nicht anzurechnen.

2. BAUWEISE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §§ 22, 23 BauNVO)

Die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

Sind in der Planzeichnung überbaubare Flächen durch Baugrenzen festgesetzt, so dürfen Gebäude nur auf diesen Flächen errichtet werden.

3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich.

Die Gebäudeaußenwände sind parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig (vgl. dazu auch in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 1.2).

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Sind in der Planzeichnung auf den Grundstücken Flächen für Garagen vorgesehen, so müssen Garagen auf diesen Flächen errichtet werden.

Sind keine Flächen für Garagen eingetragen, sind Garagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder den seitlichen Abstandsflächen, oder der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Erschließungsstraße und Baufläche zu errichten.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §16 Abs.2 BauNVO)

- 5.1 Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Oberkante der Straße (Sockel), gemessen in Gebäudemitte, darf höchstens 0,8 m betragen.
- 5.2 Die Wandhöhe(WH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden das Höchstmaß von 4,5 m (WH_{\max} 4,50 m) und bei zweigeschossigen Gebäuden das Höchstmaß von 6,50 m nicht überschreiten.

Innerhalb der maximalen Wandhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 0,80 m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

6. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§9 Abs.1 Nr.25a. und b. BauGB)

- 6.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische, mittel- und großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Die nach 6.1 zu pflanzenden Bäume müssen und zumindest folgende Merkmale haben:
- Stammumfang 16 - 20 cm
 - Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m
 - durchgehender Leittrieb,
 - 3 mal verpflanzt mit Ballen.

- 6.3 Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)
in der Fassung vom 08. März 1995 (GVBL. S. 19), in Kraft seit dem
01. April 1995

INHALT

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
2. **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**
3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**
4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1 DACHGESTALTUNG

Zulässig sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan festgelegt und zwingend einzuhalten. Die Nebenfirste dürfen eine Länge von 2/3 der Hauptfirstrichtung nicht überschreiten.

Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen, kleinteiligen Ziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Unzulässig sind glänzende Materialien.

1.2 DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE

Die Dachflächen sind in der Regel geschlossen.

Dachgauben zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind zulässig und ausdrücklich erwünscht, sie dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Bei der Verwendung von Dachflächenfenstern darf deren Gesamtbreite höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite betragen, jedoch nicht mehr als 3,50 m.

Im Bereich A3 sind Zwerchhäuser erlaubt. Dachgauben und Zwerchhäuser können eine vom Satteldach abweichende Dachform aufweisen.

1.3 FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Die abschnittsweise Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein ist zulässig

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff-, zementfaserplatten oder Metallpaneelen und aus Schiefer sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

1.4 FENSTERFORMATE

Die Fenster haben stehende Formate, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als ihre Breite.

Größere Fensterflächen können durch die Addition mehrerer stehender Formate erreicht werden, wobei die einzelnen Fenster durch Pfeiler aus Mauerwerk, Beton oder Holz voneinander abgegrenzt sein müssen.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

- 2.2 Aus landespflegerischen Gründen sollen bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglichst ausschließlich einheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen mit Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dies insbesondere an Garagen, Mauern und überwiegend geschlossenen Gebäudewänden.

- 2.3 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind überwiegend als PKW-Stellplätze genutzte Flächen -sie sollen wasserundurchlässig ausgeführt und an die Kanalisation angeschlossen werden- zusätzlich Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist eine derartige Versiegelung zulässig bis zu einer Obergrenze von 50 m² pro Grundstück.

3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Türpfosten dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

Für die Gestaltung der Mauern gelten für Material und Farbgebung dieselben Bestimmungen wie für Fassaden (vgl. Punkt 1.3).

Für Grundstückseinfriedungen, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind oder Bepflanzung verdeckt sind (Rank- und Kletterpflanzen oder Hecken), sind auch andere als die oben angegebenen Materialien zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Sie müssen, soweit sie als Mauern errichtet werden, in Naturstein, Klinker, Kalksandstein oder verputzt ausgeführt werden.

Die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.

4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht direkt sichtbar sind.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

Bachtler, Störtz, Böhme

erstellt im Januar 1995/ba