

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO sowie § 19 BauGB)

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

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3, BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 5 begrenzt.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind ab einer Breite von 5 m mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)

Gemäß §19 BauGB wird festgesetzt, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

6.1. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 20°.

6.2. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch von der Festsetzung in der Nutzungsschablone abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.

6.3. Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

- 6.4. Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dachneigung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.
- 6.5. Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden - landschaftsgärtnerisch oder als Zier - bzw. Nutzgarten anzulegen.
- 7.2. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,6 betragen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.3. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

8. Einfriedungen (§§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur als Drahtzäune oder Hecken in Form von Laubgehölzen zulässig.

• Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.
- Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind neben der DIN 1054 die DIN 4020 sowie die DIN 4124 zu berücksichtigen.
- Es wird ausdrücklich empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.
- Im Rahmen der Bauausführung ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schäden an Nachbargebäuden entstehen.

Anlagen: Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Linde	Tilia cordata
Sowie regionstypische Obstbäume	

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Bruchweide	Salix fragilis
Sal-Weide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
gewöhnlicher. Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Jeländerjelieber	Lonicera caprifolium
wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rechtsgrundlagen

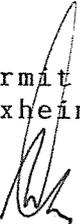
1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S. 823)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171).
7. Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG)
In der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280).

Dem Bebauungsplan ist die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Anlage: Bauantrag zur Errichtung von 2 Gebäuden mit je 5 Wohnungen, Käsgasse 17, Herxheim.
Der Bauantrag wird im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.
Herxheim, den 20.07.2004


Weiller
Bürgermeister

