

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, und 3, BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 1 – 5 Bau NVO werden nicht Bestandteil des allgem. 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 wie folgt begrenzt:

Gebäude Landauer Weg 9a	3 WE
Gebäude Landauer Weg 9b	4 WE
Gebäude Landauer Weg 11a	2 WE

4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und 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. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege. Amt Speyer, kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -Pfleugesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit 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.

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. 38° für die Satteldächer.

(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. 38° für die Satteldächer.

6.2. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

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

6.4. Die Dächer sind, sofern es sich nicht um Flachdächer 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 gärtnerisch anzulegen. Als Anregung dient die beigefügte Pflanzliste.

7.2. Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 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 auf sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Anlagen: Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Bei der Pflanzenauswahl sind die aufgeführten Arten, insbesondere die Sträucher zu berücksichtigen. Sie können als geschnittene Hecke oder freiwachsende Sträucher gepflanzt werden. Ziergehölze sind in den Gartenanlagen zulässig. Auf die Pflanzung von Koniferen sollte verzichtet werden.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenbepflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2qm zu rechnen.

imax
6,78m
imax
11,00m

0,8

gD
0°-38°

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 – 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

-sehr stark wachsende Bäume	4.00 m
-stark wachsende Bäume	2.00 m
-kleinkronige Bäume	1.50 m
-Walnußsämlinge	4.00 m
-Kernobst stark wachsend	2.00 m
-Kernobst schwach wachsend	1.50 m

Sträucher:

-stark wachsende Sträucher	1.00 m
-schwach wachsende Sträucher	0.50 m

Hecken:

-Hecken über 1.5 m Höhe	0.75 m
-Hecken bis 1.5 m Höhe	0.50 m
-Hecken bis 1.0 m Höhe	0.25 m

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10–12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 – 150, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

Je nach Art der benötigten Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen.
Diese sollten für die Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden. Pflanzqualität:
Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 – 250 cm

Nord-Ostseite:

Hedera helix

Efeu

5.

Der

09.

wes

19.

(Bü

6.

Da

Be

Die

(Bü

7.

Au

Lai

Sit

Au

Pr

pr

se

(Bü

8.

De

sc

all

Da

De

Je nach Art der benötigten Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen.
Diese sollten für die Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden. Pflanzqualität:
Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 – 250 cm

Nord-Ostseite:

Hedera helix
Polygonum aubertü
Hydrangea petiolaris

Efeu
Knöterich
Kletterhortensie

Süd- West und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchü"
Polygonum aubertü
Clematis vitalba
Clematis in Sorten
Lonicera caprifolia
Lonicera henryü
Vitis vinifera
Kletterrosen in Sorten

Wilder Wein
Knöterich
Gemeine Waldrebe
Blütenreiche Clematisarten
Jelängerlieber
immergrüner Jelängerlieber
Echter Wein

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde Herxheim hat in seiner Sitzung am 14.09.2006
die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.


(Weiler)
(Bürgermeister/in)



2. OFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1
BauGB erfolgte am 29.09.06

~~(Bürgermeister/in)~~

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHORDEN TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE:

Der Verfahren zur Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren
Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1
BauGB am 05.02.07 durchgeführt.

~~(Bürgermeister/in)~~

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER OFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte
am 02.10.06 und am 09.10.06

~~(Bürgermeister/in)~~