Ortsgemeinde Herxheim

6. Änderung Bebauungsplan "Nord-West "

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)	0,3 – Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)
TH max – maximale Traufhöhe (§ 18 BauNVO)	FH max – maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
II – Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 22 (2) BauNVO)	3.0 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB) o – Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) E – nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

4.0 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

1 WE – Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude

5.0 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

6.0 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche "Am Bildstöckel"

7.0 Bindung für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

anzupflanzende Bäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25b BauGB)

8.0 Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze und Garagen
St = Stellplätze; Ga = Garagen
(§ 9 (1) 22 BauNVO)

Anschluss an die Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) 11 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Nutzungsmaße (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung
Längsachse des Gebäudes nicht mehr als +/- 20° Abweichung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

§ 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.Oktober 2009 (GVBl. S. 358)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1510)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn 1 bis 4 BauNVO unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl **GRZ**, maximale Traufhöhe **THmax**, maximale Firsthöhe **FHmax** und die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** festgesetzt.

2.1 Die festgesetzte **Grundflächenzahl** darf mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Dabei werden Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material, sowie begrünte Dächer auf Garagen oder überdachten Stellplätzen nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

2.2 Die **maximale Traufhöhe** sowie die **maximale Firsthöhe** wird an der dem Straßenraum zugekehrten Gebäudewand bestimmt. Sie ist der Abstand zwischen der im Mittel gemessenen Höhenlage der Straßenachse und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.0 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Der vorhandene, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei vorzeitigem und unnatürlichem Abgang durch eine gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

5.2 Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/ 16) nachzuweisen, gemäß Pflanzliste. Bereits bestehende Bäume werden auf den Nachweis angerechnet.

5.3 Bei privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum auf einer Pflanzinsel von mindestens 10 m² bei einer Mindestbreite von 3 m (alternativ: 12 m² Mindestgröße bei einer Mindestbreite von 2,50 m) anzupflanzen und zu unterhalten.

HINWEISE / PFLANZLISTE

Hinweise:

1. Geltungsbereich

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind in zwei Teilgeltungsbereichen enthalten.

2. Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kommunikationsanlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlagen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

3. Erdgas-Ortsnetzleitung

Die geplanten Baugrundstücke können mit Erdgas versorgt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend eingehalten werden muss. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

4. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Einleitung in die Mischkanalisation in geeigneter Form zurückzuhalten; auf §§ 61, 62 LWG wird verwiesen.

5. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

6. Archäologische Kulturdenkmäler

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

b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

c) Absatz a und b entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

d) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

e) Die Punkte a - d sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

7. Bahnstrecke 3440 Landau - Herxheim

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird besonders auf Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleismaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informatinsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Pflanzliste:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Alnus glutinosa

Berberis vulgaris
Betula pendula

Carpinus beulus
Castanea sativa
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius

Euonymus europea

Fagus silvatica
Frangula alnus
Fraxinus excelsior

Hippophae rhamnoides

Juglans regia

Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Populus tremula
Prunus avium
Prunus spinosa

Quercus petraea
Quercus robur

Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus

Salix spec. (Salis caprea, Salix cinerea, Salix alba, Salix viminalis)
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Viburnum lantana
Viburnum opulus

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.0 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Für die Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Dachüberstände dürfen an Ortgang und Traufe (einschließlich Regenrinne) 0,60 m nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

Dachgauben, außenwandbündige Gauben, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind unzulässig.

Ausnahmevorbehalt bei der Überdachung von Balkonen im Teilgeltungsbereich 1:
Zur Überdachung von Balkonen auf der der Straße abgewandten Dachseite sind Dachaufbauten zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite aller Dachaufbauten ein Drittel der Dachseite nicht überschreiten. Eine allseitige Umschließung dieser Dachaufbauten ist unzulässig.

1.3 Dacheindeckung, Dachverglasung und Solarenergiegewinnungsanlagen

Als Dacheindeckung sind Materialien in den Farbtönen von naturrot bis rotbraun zulässig. Unzulässig sind hochglänzende und reflektierende Materialien, Kunststoffe und unbeschichtete Metalldächer (Kupfer, Zink, Blei).

Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.
Solarenergiegewinnungsanlagen sind zulässig.

2.0 Nicht überbaute Flächen/ Stellplätze/ Nebenanlagen/ Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Vorgärten

Die Vorgärten - die Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Garage, Carport, Stellplatz bzw. Arbeits- oder Lagerfläche oder Müllbehälterstandort ist nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen sind nur zulässig als Sockel bis maximal 0,30 m Höhe sowie Zäune, Tore und Hecken (einschließlich Sockel) bis maximal 1,20 m Höhe.

VERFAHRENSVERMERKE

1.	**Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)**	30.09.2010 und 10.02.2011
2.	**Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**	15.10.2010 und 25.02.2011
3.	**Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss**	10.02.2011
4.	**Bekanntmachung der Offenlage**	25.02.2011
5.	**Offenlage**	vom 07.03.2011 bis 06.04.2011
6.	**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	28.02.2011
7.	**Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss**	16.06.2011
8.	**Bekanntmachung der erneuten Offenlage**	08.07.2011
9.	**Erneute Offenlage**	vom 18.07.2011 bis 01.08.2011
10.	**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**	12.07.2011
11.	**Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**	18.08.2011

12. Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Schalltechnischer Untersuchung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den ....

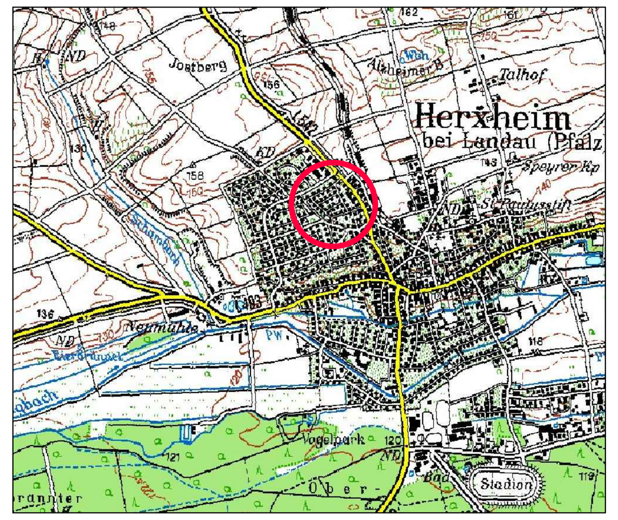
(Franz-Ludwig Trauth)
Bürgermeister

13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....

Herxheim, den ....

(Franz-Ludwig Trauth)
Bürgermeister



Ortsgemeinde Herxheim

6. Änderung
Bebauungsplan "Nord-West "
und Örtliche Bauvorschriften

Ortsgemeinde Herxheim
Fachbereich Bauen und Umwelt
Obere Hauptstraße 2
76863 Herxheim
Tel: 07276 / 501-212

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Stadtplanung
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau
Tel: 06341/ 93 94 69 Fax: 06341 / 945801
Email: busch@stadtplanung-landau.de

bearbeitet: B. Busch	Stand: 24.06.2011	Nr. 11 / 042
gezeichnet: K. Schlosser	weitergeführt: 08.08.2011	M.: 1 : 500