GEMEINDE HERXHEIM BEI LANDAU (PFALZ) BEBAUUNGSPLAN "OBERE HAUPSTRASSE 107-117"

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO - siehe Textliche Festsetzungen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

II Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

Gh*max* Gebäudehöhe als Höchstmaß

Th*max* Traufhöhe als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a1 / a2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO - siehe Textliche Festsetzungen-

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Bauliche (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Haupt-Gebäudestellung verbindlich

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

BEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zweckbestimmung: Haus- und Nutzgärten

FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

REGELUNG FÜR DIE STADTERNEUERUNG (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Grenze der Erhaltungssatzung; Teilbereich der Erhaltungssatzung liegt im Plangebiet und gilt über den Geltungsbereich hinaus

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAULANDBEZOGENE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. § 1 - 23 BAUNVO

An den Baulichen Anlagen (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. MDW = Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Selbstversorgung,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2. Folgende in § 5a Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für unzulässig erklärt:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3. Folgende in § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.4. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für Maße der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

Die festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Allgemeine Regelungen:

- **Als Bezugspunkt 0,0 m** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigstellung der angrenzenden Straßenfahrbahn gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse, festgesetzt.

  Liegt im Plangebiet das Gelände vom Bezugspunkt 0,0 m aus gemessen in Grundstücksmitte senkrecht zur Straßenachse höher oder tiefer, so darf die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Geländeunterschiedes erhöht werden.

  Fällt im Plangebiet das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen (=nordwestliche Bauzeile), so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß des Gefälles zu reduzieren.

- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Th*max*) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut Oberkante.

  Die festgesetzte maximale Traufhöhe ist an der, der Straßen Hauptstraße zugewandten Außenwand zu messen. Die zulässige maximale Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh*max*) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion.

  Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist an der, der Straßen Hauptstraße zugewandten Außenwand zu messen.

  Die zulässige maximalen Gebäudehöhen **MDW 1, MDW 2** und **MDW 3** werden folgende maximale Traufhöhen festgesetzt:

  zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,50 m

  zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,00 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Teilbereich **MDW1** gilt die abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Hauptgebäude sind mit den seitlichen Grenzen zu den benachbarten Grundstücken Flurstück mit einem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zur dortigen Grundstücksgrenze zu errichten.

17
Zulässige Abweichung von der Baulinie um max. 10 ° in den Teilbereichen MDW1 und MDW3
Quelle: BSP Kleinwohnen / Wannhoff
Im Plangebiet sind Nebengebäude, Dieselpiste, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.3. Stellung baulicher Anlagen
Siehe Planzeichnung
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Siehe Planzeichnung
Entlang des südlichen verbindenden Wirtschaftsweg ist - gemessen von der Böschungskante - ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze zur Nutzung Anliegern und jeglicher Nutzung freizuhalten.
Obere Mühlbachstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Planzeichnung
7. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind die Einsatzbereiche erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. an Dachflächen, Fassaden und an Stellplätzen sowie Garagen und Carports.
Flächen und Mehrzahlen von Gebäuden sind, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, so zu errichten, dass eine Ausrichtung der Gebäude und Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird.
Die Dachneigung muss mindestens 15 Grad betragen.
Die Dachflächen sind mindestens zu 50 % der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen.
8. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Haus- und Nutzgärten"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die in der Planzeichnung als Private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.
Die Grundstücksteile werden im Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus und Nutzgärten" festgesetzt.
Innerhalb dieser Grünflächen sind zulässig: Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Pergolen, Spielgeräte, Kleinteiche und Teiche, Carports und Garagen mit einer Gesamtlänge von max. 12 m zu den Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3.5. Stellung baulicher Anlagen
Siehe Planzeichnung
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Siehe Planzeichnung
Entlang des südlichen verbindenden Wirtschaftsweg ist - gemessen von der Böschungskante - ein Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze zur Nutzung Anliegern und jeglicher Nutzung freizuhalten.
Obere Mühlbachstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Planzeichnung
7. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sind die Einsatzbereiche erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. an Dachflächen, Fassaden und an Stellplätzen sowie Garagen und Carports.
Flächen und Mehrzahlen von Gebäuden sind, sofern technisch und wirtschaftlich sinnvoll, so zu errichten, dass eine Ausrichtung der Gebäude und Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird.
Die Dachneigung muss mindestens 15 Grad betragen.
Die Dachflächen sind mindestens zu 50 % der Gesamtdachfläche mit Photovoltaikanlagen zu belegen.
8. Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Haus und Nutzgärten"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die in der Planzeichnung als Private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil sind dauerhaft als Grünfläche zu erhalten.
Die Grundstücksteile werden im Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Haus und Nutzgärten festgesetzt.
Innerhalb dieser Grünflächen sind zulässig: Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Pergolen, Spielgeräte, Kleinteiche und Teiche, Carports und Garagen mit einer Gesamtlänge von max. 12 m zu den Grundstücksgrenzen, Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Vorhandene Hinterbauten und zu erhalten. Eine unbedingt erforderliche Rodung von Hinterbauten sollte vorrangig durch Umsetzung der Ersatzpflanzungen ausgeführt werden.
Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu erbringen.
Vorhandene Hinterbauten und zu erhalten. Eine unbedingt erforderliche Rodung von Hinterbauten sollte vorrangig durch Umsetzung der Ersatzpflanzungen ausgeführt werden.
Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zu erbringen.
Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
Die Pflanzungen sind mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanz