

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Sandgärten – 1. Änderung und 1. Erweiterung"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage:

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 werden nach §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

2.1 Die nach § 19 (4) 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur zulässig, wenn

- die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden oder
- in gleicher Flächengröße eine mind. extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird, oder
- nachgewiesen wird, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung durch sonstige geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die maximale Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO beträgt 0,6.

- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Bordsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche oder der mit geh- und Fahrrecht belasteten Fläche, gemessen in der Grundstücksmitte, von der aus die Zufahrt erfolgt, festgesetzt.
- 2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Es werden folgende minimale (TH_{\min}) und maximale Traufhöhen (TH_{\max}) und folgende maximalen Firsthöhen (FH_{\max}) festgesetzt:
Bereich A: $TH_{\min} = 5,0$ m $TH_{\max} = 6,5$ m $FH_{\max} = 12,0$ m
Bereich B: $TH_{\min} = 3,6$ m $TH_{\max} = 4,8$ m $FH_{\max} = 9,0$ m
- 2.4 Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Firsthöhe muss jedoch eingehalten werden.
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Unterbringung von Fahrzeugen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie als offene oder offene und überdachte Stellplätze (Carports) hergestellt werden. Garagen sind darüber hinaus auch auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen, wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, die Fenster, die nach Süden, Westen und Osten orientiert sind, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen haben den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 an die Schallschutzfensterklasse 2 zu entsprechen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh.- Fahr- und Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:

- Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer der jeweils hinterliegenden Grundstücke
- Befugnis zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke sowie zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:

- Befugnis zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Schmutz- und Regenwasserkanalleitungen zugunsten der angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der Verbandsgemeindewerke Herxheim.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem heimischen Baum II. Ordnung oder je angefangene 200 m² mit einem standortgerechten, heimischen Baum I. Ordnung bzw. einem regionstypischen Obstbaum zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Für alle Pflanzungen sind Arten gemäß der Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden (s. Anlage zu den textl. Festsetzungen).

8. Aufschüttung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

Die Aufschüttung der Baugrundstücke hat bis auf die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden, mit Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung belasteten Fläche zu erfolgen. Zur Angleichung an bestehende öffentliche und private Flächen sind Abböschungen bis max. 40cm Höhe möglich. Stützmauern sind unzulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

9.1 Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Krüppelwalm-dächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 25° zulässig. Hierbei sind Flachdächer nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Innerhalb einer Baugruppe (Doppelhäuser) sowie bei aneinanderggebauten Garagen muss die Dachform gleich sein.

9.2 Dacheindeckung

Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckung muss rot- bis rotbraune Töne aufweisen. Solaranlagen im Dachbereich sind ebenso zulässig.

9.3 Kniestöcke (Drempel)

Im Rahmen der maximal zulässigen Traufhöhe darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante, höchstens 1,0 m betragen. Bei Versprüngen in der Fassade, gem. Punkt 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen, können größere Kniestockhöhen bis zu 1,50 m, zugelassen werden.

9.4 Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte

9.4.1 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 1,75 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,00 m betragen, gemessen an der größten Ausdehnung der Gaube. Der Mindestabstand zum First und zur Traufe beträgt 0,75 m (zu messen in der Vertikalen an der größten Ausdehnung der Gaube).

Dachaufbauten mit Satteldach haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebeldreieck).

9.4.2 Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie ein hochrechteckiges Format aufweisen. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander beträgt mindestens 0,50 m. Für die Mindestabstände zu Ortgang, Kehlen, Graten, Traufe und First gelten die für Dachgauben getroffenen Festsetzungen entsprechend.

9.4.3 Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf 4,0 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

9.5 Fassadengestaltung und Farbgebung

Die Gebäudeaußenwände sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus Naturstein oder unglasierten Ziegeln auszuführen.

Bauliche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

10. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze gem. Artenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) sowie regionstypische Obstgehölze zu verwenden. Gleiches gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0.7 betragen

11. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe sowie als Mauern bis 0,4 m und Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

12. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

C. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- *Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes*

vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlaust zu sichern. Die vorstehenden Bestimmungen entbinden der Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. 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. Die vorstehenden Ausführungen sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

- Es wird empfohlen, das im Gebiet anfallende Dachwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zuzuführen.
- Die Keller sollen wegen des hoch anstehenden Grundwassers und der möglichen Regenwasserversickerung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als wasserdichte Wannens ausgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Baugelände um etwa einen Meter aufzufüllen, um eine Angleichung an die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden, mit Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung belasteten Fläche zu erreichen. Hierdurch erhöht sich auch die Eignung des Gebietes für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswassers.
- Das auf den anfallende Regenwasser soll soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. auf den Grundstücken versickert werden. Abfließendes Regenwasser ist den zentralen Sickerflächen zuzuleiten.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
- Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die von den Bauherren auf den Baugrundstücken durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie das festgesetzte Leitungsrecht ist jeweils durch Eintragung einer Baulast öffentlich rechtlich zu sichern.

▪ **Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung 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.

Herxheim, den 9.6.2005


.....
Weiller
Bürgermeister



Anlage**Pflanzenauswahllisten 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 regionaltypische 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
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata