

# Gemeinde Herxheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage"

### Textliche Festsetzungen

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

**Stand: November 2003**

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

Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als Sondergebiet „Seniorenwohnen und Gastronomie“ (§11 BauNVO). Zulässig sind Seniorenwohnheime sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.2 Die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen wird wie folgt definiert: Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundfläche darf für Stellplätze, Garagen und Zufahrten um bis zu maximal ein Drittel überschritten werden. Zusätzlich ist eine Befestigung der mit einem Gehrecht belegten Fläche zulässig.
- 1.3 Die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.

### **2. Bauweise**

- 2.1 Die in Baufeld A festgesetzte abweichende Bauweise a definiert sich wie folgt: Offene Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge von mehr als 50 m.

### **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze**

- 3.1 Stellplätze sind nur als Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Im Eingangsbereich des Gebäudes in Baufeld A sind darüber hinaus 2 oberirdische Stellplätze (für Arzt, etc.) zulässig.

### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung entlang des westlichen und nördlichen Randes des Baugebiets wird ein Gehrecht von 2,5 m Breite zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **5. Landespflegerische Maßnahmen**

#### **5.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

##### **5.1.1 Pflanzung von Bäumen**

Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mindestens 10 Laubbäume gem. der Pflanzenliste im Anhang als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

### 5.1.2 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 5 m sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### 5.2 Maßnahmen auf den Ersatzflächen

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung werden auf den externen Ausgleichsflächen auf den Parzellen Fl.Nrn. 8511 (1.167 m<sup>2</sup>) und 8521 (994 m<sup>2</sup>) mit einem Gesamtumfang von 2.161 m<sup>2</sup> im Rahmen der Ökokontoführung landespflegerische Massnahmen durch die Gemeinde durchgeführt.

### 5.3 Zuordnung

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe durch öffentliche Massnahmen verbunden. Die landespflegerischen Ersatzmassnahmen sind daher zu 100% den Eingriffen auf privaten Flächen zugeordnet.

Für die Eingriffe auf privaten Flächen stehen der Gemeinde Herxheim im Rahmen der Ökokontierung die Parzellen Fl.Nrn. 8511 und 8521 in der Klingbachau zur Verfügung. Die hier durchgeführten Massnahmen werden als Sammel-Ersatzmassnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmassnahmen werden von der Stadt ~~Edenkoben~~ auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind gem. § 135c BauGB in einer eigenen Satzung der Stadt ~~Edenkoben~~ zu regeln.

## 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

Bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäude wird auf den Bauantrag sowie die Baubeschreibung verwiesen, die Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

### 7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

#### 7.1 Gestaltung von Wege- und Platzflächen

Zur Befestigung von Fußwegen und Sitzplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

#### 7.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Parkanlage anzulegen. Hiervon sind mindestens 10% mit standortgerechten

Laubgehölzen gem. der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

Maßnahme enthält das BauGB keine Rechtsgrundlage, so dass hier lediglich eine Empfehlung erfolgen kann.

## 7. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich bereits vollständig im Eigentum des Investors. Eine Neuordnung muss daher nicht mehr erfolgen.

## 8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist der vorliegenden Planung der Bauantrag sowie die Baubeschreibung beigefügt. Sie werden zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemacht.

### Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 06.11.2003

  
.....  
(Weiler)  
Bürgermeister



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Herxheim**

durch  
**Bachtler, Böhme+Partner,**  
Kaiserslautern

## Anlage: Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

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

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

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 wachsen	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 pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

**Sträucher**

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Klettergehölze**

Je nach Art benötigen die 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
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein
Kletterrosen in Sorten	