

# **Gemeinde Herxheim**

## **Bebauungsplan "Siedlungsstraße"**

### **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) 633 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 beigelegt.

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 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.
- 1.5 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.

**2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- 2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind im Gebiet mit der Nutzungsschablone **A** sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch max. bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück festgesetzten westlichen Baugrenze. Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind im Gebiet **A** innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 15 m<sup>3</sup>.
- 2.2 Im Gebiet mit der Nutzungsschablone **B** sind Stellplätze und Garagen zwischen der östlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzung der Siedlungsstraße unzulässig.
- 2.3 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

**3. Stellung baulicher Anlagen**

Soweit in der Planzeichnung eine Haupt-Gebäuerichtung vorgegeben wird, ist diese verbindlich festgesetzt.

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 1 Wohnung begrenzt.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Planeintrag. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke im Bereich mit der Nutzungsschablone **A** sowie Befugnis zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke sowie zugunsten der jeweiligen Ver-/Entsorgungsträger.

## 6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

- 6.1 Je angefangene Baugrundstück ist auf bebauten Grundstücken ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obst-Hochstamm gemäß Vorschlagsliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. 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.
- 6.2 Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 5 m mit Rank- oder Kletterpflanzen sind zu begrünen.

## 7. 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 Flächen in der Klingbachaue westlich der Ortslage von Herxheim zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan „Siedlungsstraße“ wird die Parzelle Nr. 8563 mit einer Größe von 1.781 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Die Fläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden und wird gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen als extensives Grünland entwickelt.

## 8. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)

Gemäß § 19 BauGB wird festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

- **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

- 9.1 Im Bereich mit der Nutzungsschablone **A** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.
- 9.2 Im Bereich mit der Nutzungsschablone **B** sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° zulässig.
- 9.3 Die nach Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2 vorgegebenen Dachneigungen gelten nicht für Car-Ports und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. Garagen sind mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 25° herzustellen.
- 9.4 Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Sie sind mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Farben zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.

- 9.5 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 9.6 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 9.7 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.

**10. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

- 10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind –soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden– landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.
- 10.2 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 0,6 betragen.

**11. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO**

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, daß je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder -sofern öffentlich-rechtlich gesichert- auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.

▪ ***Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter***

- *Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für 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 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 entbinden den 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 diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.*
- *Bodenkundliche Landesaufnahme: Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten..*
- *Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.*

▪ **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. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

Herxheim, den .....

.....  
(Bürgermeister)

**Anlage: Artenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan**

**Bäume**

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	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
Euonymus 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

**Obstbäume**

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten.

In Baumschulen sowie über Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind in der Regel noch weitere regionalspezifische Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

**Apfelsorten:**

Brettacher  
 Gravensteiner  
 Roter Boskopp  
 Schöner aus Nordhausen  
 Schafsnase  
 Zabergäurennette

**Birnensorten:**

Alexander Lukas  
Pastorenbirne  
Frankelbacher Mostbirne

**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	

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 05.12.2002

Weiller  
Bürgermeister