

Gemeinde Herxheim

**Bebauungsplan
"Südlich der Querhohlstraße"**

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südlich der Querhohlstraße" der Gemeinde Herxheim

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 1** = Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die 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 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB).
 - 1.2 **MI 2** = Mischgebiet (§ 6 BauNVO). Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB). Weiterhin unzulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - 1.3 Die max. Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.
 - 1.4 Die max. Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante des Daches und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte. Bei Pultdächern gilt die Oberkante des Daches als First.
 - 2. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**
 - 2.1 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Im Rahmen der festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen darf bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.
 - 2.2 Soweit in der Planzeichnung eine Haupt-Gebäuderichtung vorgegeben wird, ist diese verbindlich festgesetzt.
 - 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
 - 3.1 Im Gebiet **MI 1** sind Nebenanlagen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
 - 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Gebiet **MI 2** 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 in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer der jeweils hinterliegenden Grundstücke sowie Befugnis zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke sowie zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.
- 6. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 6.1 Die Artenlisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.
- 6.2 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf bebauten Grundstücken im Gebiet **MI 2** ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obst-Hochstamm gemäß Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Wegfalles gleichartig zu ersetzen.
- 6.3 Fensterlose Fassaden sind ab einer Breite von 5 m mit Rank- oder Kletterpflanzen sind zu begrünen.
- 6.4 Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen.
- 7. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffen**
Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe durch öffentliche Maßnahmen verbunden. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sowie ein Anteil von 340 m² Fläche der vom Ökokonto abzubuchenden Maßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8520 werden daher zu 100% den Eingriffen auf privaten Flächen zugeordnet.
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)
- 8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 8.1 Im Gebiet **MI 1** sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 50° zulässig.

- 8.2 Im Gebiet **MI 2** sind nur geneigte Dächer einer Neigung zwischen 30° und 45° zulässig. Ausnahmsweise sind im Gebiet MI 2 auch Pult- und Zeltdächer mit 10° - 20° Dachneigung sowie Tonnendächer zulässig.
- 8.3 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder mit Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichen, einzudecken. Als Farbe der Dachdeckung sind nur rot bis rotbraun zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.
- 8.4 Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
- 8.5 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 8.6 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind im Gebiet **MI 1** auf den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Dachseiten nicht zulässig.
- 8.7 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.
- 9. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**
- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind -soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden- landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.
- 9.2 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.
- 10. 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 herzustellen sind.

- **Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**
- Bei Vergabe von Erdarbeiten, 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 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.

- Bei allen Bodenarbeiten, Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten*
- Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind durch Eintragung von Baulasten öffentlich rechtlich zu sichern.*
- Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.*
- Fremdwasser (z.B. Drainagewasser) darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeleitet werden.*
- Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom von der Querhohlstraße wird nicht verändert. Somit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich an die bestehenden Versorgungsleitungen anzuschließen. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung des Abwassers kann über die bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen in der Querhohlstraße sichergestellt werden"*

▪ **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

.....
Weiler, Ortsbürgermeister

Anlage: Artenauswahllisten zur Bepflanzung

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
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

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
 Zabergäurenette

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	

▪ **Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlich der Querhohlstraße"**

Gemäß § 19 BauGB i.V.m. § 24 GemO bestimmt die Gemeinde Herxheim, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlich der Querhohlstraße" zu ihrer Wirksamkeit einer Genehmigung durch die Gemeinde Herxheim bedarf.

Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstück grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

Hierzu gelten die Regelungen der §§ 19 und 20 BauGB.

Herxheim, den 05.02.2004


Weijer
Bürgermeister