

Gemeinde Herxheim

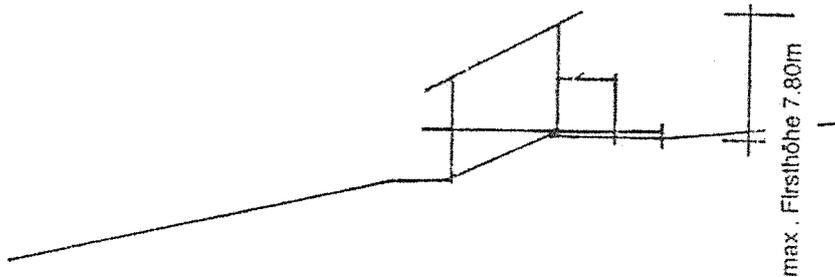
**Bebauungsplan
"Zwischen Judengasse und Auf der
Oberhohl" – 1. Änderung und
1. Erweiterung**

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Zwischen Judengasse und Auf der Oberhohl" – 1. Änderung und 1. Erweiterung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO
- 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 **WA¹ und WA²** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
 - 1.2 **MI¹ und MI²** = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).
 - 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 an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Im **WA₂**-Gebiet und im **MI¹- und MI²**-Gebiet beträgt die max. Traufhöhe 6,20 m.
 - 1.4 Die max. Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante des Daches und dem Gelände, zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Bei Pultdächern gilt die Oberkante des Daches als First. Im **WA₂**-Gebiet und im **MI¹- und MI²**-Gebiet beträgt die max. Firsthöhe 9,20 m.
 - 1.5 Im **WA₁**-Gebiet beträgt die max. Firsthöhe 7,80 m. Die Firsthöhe ist gemäß nachstehender Abbildung zu ermitteln.



- 2. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Anbauzone im Gebiet **WA₁** als Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB); innerhalb der festgesetzten Anbauzonen sind als untergeordnete Nebenkörper Balkone, Terrassen, Wintergärten und Windfänge zulässig.
 - 2.2 Soweit in der Planzeichnung ein Richtungspfeil festgesetzt wurde, müssen die Richtungen der Gebäudeaußenseiten parallel oder rechtwinklig zu diesem Richtungspfeil verlaufen. Der Richtungspfeil gibt die bindend festgelegte Hauptfirstrichtung an. Nebenfirste sind nicht zulässig.
 - 2.3 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

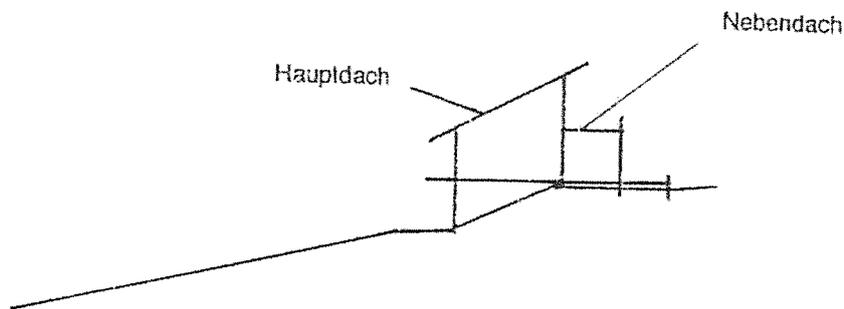
3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. **Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
5. **Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4a StVO gemäß Eintrag in die Planzeichnung.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den Grundstücken über die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges, nicht versickerbares Niederschlagswasser ist der Mischkanalisation zuzuführen.
7. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Wasserversorgung gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung.
8. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß-/Radwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder sonstige Stützbauwerke sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden.
9. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - 9.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 250 m² der vom Ökokonto abzubuchenden Maßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8520 als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.
 - 9.2 Die im Bebauungsplan auf den Privatgrundstücken selbst festgesetzten eingriffskompensatorischen Maßnahmen sowie ein Anteil von 500 m² der vom Ökokonto abzubuchenden Maßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8520 werden als Sammelersatzmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken zugeordnet.

- 9.3 Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Herxheim auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß 3 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

- 10.1 Im **MI¹** und **MI²**-Gebiet sowie im **WA₂**-Gebiet sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 28° und 38° zulässig.
- 10.2. Im **WA₁**-Gebiet sind nur Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° sowie flache oder flachgeneigte Nebendächer zulässig (siehe Systemschnitt).



- 10.3 Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 10.4 Zwerchgiebel, Dachaufbauten und -einschnitte sind unzulässig.
- 10.5 Die Dächer von Hauptgebäuden sind im **MI¹**-, **MI₂**- und **WA²**-Gebiet mit naturrotem Ziegel bzw. Dachsteinen zu versehen, im **WA₁**-Gebiet mit naturrotem Ziegel bzw. roter bis schwarzer Dacheindeckung.
- 10.6 Für Nebenanlagen und Garagen sind auch von festgesetzten Dachneigungen abweichende Neigungen bzw. Pultdächer mit 10° bis 15° Neigung oder Flachdächer mit Gras- oder Blechdeckung zulässig.

11. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind -soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden- landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.
- 11.2 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 0,7 betragen.

12. 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 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.
- Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird ausdrücklich empfohlen. Als Größenwerte der Zisternen werden 3,5 bis 4 m³ pro 100 m² befestigter Fläche empfohlen.
- 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.

▪ 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.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 07.04.2004


Weiller
Bürgermeister



▪ **Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Judengasse und auf der Oberhohl" – 1. Änderung und 1. Erweiterung**

Gemäß § 19 BauGB i.V.m. § 24 GemO bestimmt die Gemeinde Herxheim, dass die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Judengasse und Auf der Oberhohl" - 1. Änderung und 1. Erweiterung 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 abgeschrieben 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 07.04.2004


Weiller
Bürgermeister

