

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Süd-West" - Änderung IV und Erweiterung I -
der Gemeinde Herxheim.

1) Sichtdreiecke

Die in der zeichnerischen Darstellung eingeplanten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung freizuhalten. Die Bepflanzung darf die Höhe von 1,00 m, gemessen von der Straßenkrone, nicht überschreiten und die Einfriedigung die Sicht nicht behindern.

2) Dachform

Bei den ein- und mehrgeschoßigen Einzelwohnhäusern sind nur Satteldächer zugelassen.

Für die Reihenhausbauung zwischen dem Klingbach und der L 493 auf der Westseite des Südrings sind nur Flachdächer mit einer umlaufenden Bandwirkung von maximal 0,50 m zugelassen. Die Dachhöhen der einzelnen Baugruppen müssen in einer Ebene liegen.

Im Gebiet zwischen der Max-Veitl-Straße, dem Südring, der Klingbachstraße und dem Klingbach sind bei freistehenden Gebäuden auch Walmdächer zugelassen.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

3) Dachneigung

Die Dachneigung soll - soweit in der Planzeichnung nichts anderes festgelegt ist -

bei eingeschößigen Wohnhäusern	25°
bei zweigeschoßigen Wohnhäusern	35°
bei drei- und mehrgeschoßigen Wohnhäusern	15° betragen.

4) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dacheinschnitte sind maximal bis zu einem Drittel der Dachfläche zulässig.

In der Dachfläche liegende Fenster sind zulässig.

5) Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 40 cm, gemessen zwischen Oberkante der Geschoßdecke und Oberkante der Fußfette, zulässig.

6) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in einem störenden Kontrast zueinander stehen.

7) Außere Gestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sollen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Dachgesims und Außenwandverkleidung aufgeführt werden. Im Bauantrag ist in den Ansichtszeichnungen jeweils das Nachbargebäude darzustellen.

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in greller oder sonstiger störender Farbe gestrichen, verputzt oder verblendet werden. Verblendungen mit glasiertem Material und auffallende, verunstaltende Putzmuster sind untersagt.

Die Verwendung von intensiv leuchtendem, transparentem Material für die Herstellung von Dächern, Vordächern, Balkonen, Brüstungen und Sichtblenden ist verboten.

8) Höhenlage

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ist mindestens 0,50 m und höchstens

die Herstellung von Dächern, Vordächern, Balkonen, Brüstungen und Sichtblenden ist verboten.

8) Höhenlage

Die Fußbodenhöhe des Erdgeschoßes ist mindestens 0,50 m und höchstens 1,00 m über fertiger Straße anzuordnen. (soweit nicht die Sonderregelung nach Ziff. 12 gilt)

9) Einfriedigungen und Außenanlagen

9.1 Straßenseitige Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,00 m, ihre Sockel nicht höher als 0,40 m, gemessen von der Hinterkante des Bürgersteiges, sein. Mauern über die Sockelhöhe hinaus sind als Einfriedigung nicht zugelassen (ausgenommen die üblichen Eck- und Zwischenpfeiler). Bei den 4-geschoßigen Wohnhäusern sind Einfriedigungen unzulässig.

Die Tore zu den Grundstückseinfahrten sind auf die Baulinie zurückzusetzen (Stellplatz). Ausgenommen von dieser Regelung ist die Straße "Südring".

9.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,40 m, gemessen vom jeweiligen Bodenniveau (gewachsener Boden), sein. Für die seitlichen Einfriedigungen von der Straße bis zur Baulinie gelten jedoch die in Absatz 1 festgelegten Maße.

9.3 Die Verwendung von Maschendraht, Stacheldraht, Schilfrohrmatten und ähnlich störendem Material ist untersagt. Für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen ist jedoch die Verwendung von Maschendraht zugelassen. Einfriedigungen dürfen nicht in störenden grellen Farben verputzt oder gestrichen werden.

9.4 Geländeverhältnisse aneinander grenzender Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,0 m gegenüber dem Straßenniveau sind genehmigungspflichtig.

10) Garagen

10.1 Die Errichtung von Garagen ist, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

10.2 Zusammengefaßte Garagen sind einheitlich hinsichtlich Dachneigung, Dachgesims und Gestalt zu errichten.

11) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet nördlich des Klingbachs sowie zwischen Max-Veitl-Straße, Südring, Klingbachstraße und Klingbach sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

12) Sonderregelungen für das Gebiet zwischen Max-Veitl-Straße, Südring, Klingbachstraße und Klingbach

12.1 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

12.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zugelassen.

12.3 Außenanlagen

- 12.3.1 An den Erschließungsstraßen sind, soweit nicht durch Planzeichen geregelt, nur offene Vorgärten ohne Einfriedigung zulässig. Als Abgrenzung zu den Straßen wird eine niedere Einfassungsmauer oder die Versetzung von Einfassungssteinen bis zu einer Höhe von 40 cm zugelassen.
- 12.3.2 Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- 12.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 12.3.4 Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, Wegen und Plätzen entstehen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.
- 12.3.5 Um Baumpflanzungen nicht zu verhindern, sind die Hausanschlußleitungen innerhalb des Zugangsbereiches zu verlegen.
- 12.3.6 Die Pflanzgebote sind durch das Anpflanzen bodenständiger Arten zu erfüllen.
- 12.3.7 Hecken und Büsche sollen mindestens eine Höhe von 1,7 m haben. In die Hecken kann ein Maschendrahtzaun gezogen werden.
- 12.3.8 Die eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
- 12.3.9 Müllgefäße sind optisch abgeschlossen auf dem Grundstück zu errichten.

BEGRÜNDUNG

a) Begründung zum Bebauungsplan "Süd-West" vom 05.02.1966 (genehmigt am 15.09.1966)

Die in der Gemeinde Herxheim nach wie vor bestehende große Nachfrage nach Bauplätzen erfordert eine umgehende Erschließung von neuem Baugelände, das in den Bebauungsplänen "Süd-West" und "Süd-Ost" ausgewiesen werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan "Süd-West" umfaßt die Gewannen "Auf den Obergärten", "Leisteck", "Am Oberteich", "Hoher Bruch", "Bei der Altmühle" und "Blitzwiesen".

Der Bebauungsplan "Süd-West" rundet das Dorf gegen Süd-Westen ab. Das Gebiet wird durch eine Verbindungsstraße von der Luitpoldstraße (Landesstraße 542) zur Oberen Hauptstraße (Landesstraße 493) erschlossen. Von dieser Sammelstraße zweigen Wohnstraßen, die als Sackgassen geplant sind, ab und führen bis zum Klingbach. Entlang des Klingbaches ist ein Fußgängerweg vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Kanalisierung und der Anschluß der Kanalisation an die zentrale Kläranlage sind ohne Schwierigkeiten möglich.

Das planmäßige Gebiet sind überwiegend landwirtschaftlich