

## INHALT

|             |   |          |
|-------------|---|----------|
| <b>I.</b>   | <b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>  |          |
|             | gem. §9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO   |          |
| <b>1.</b>   | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....  | <b>2</b> |
| 1.1         | Art der baulichen Nutzung.....  | 2        |
| 1.2         | Maß der baulichen Nutzung .....   | 2        |
| <b>2.</b>   | <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> .....  | <b>3</b> |
| <b>3.</b>   | <b>Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen</b> .....   | <b>3</b> |
| <b>4.</b>   | <b>Max. Zahl der zulässigen Wohnungen</b> .....   | <b>3</b> |
| <b>5.</b>   | <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....   | <b>4</b> |
| 5.1         | Grünhaltung des Grundstücks.....  | 4        |
| 5.2         | Versickerung von Oberflächenwasser.....   | 4        |
| 5.3         | Ausgleichsfläche/ 2. Geltungsbereich .....  | 4        |
| <b>6.</b>   | <b>Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b> ..... | <b>4</b> |
| 6.1         | Pflanzung von Bäumen .....  | 4        |
| 6.2         | Erhalt von Einzelbäumen .....   | 5        |
| 6.3         | Fassadenbegrünung .....   | 5        |
| 6.4         | Dachbegrünung .....   | 5        |
| <b>II.</b>  | <b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>  |          |
|             | Folgende, auf Landesrecht beruhende Regelungen werden in den Bebauungsplan gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO, §17 LPflG, §52 LWG aufgenommen: |          |
| <b>7.</b>   | <b>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....  | <b>6</b> |
| 7.1         | Dachform, -neigung und -eindeckung .....  | 6        |
| 7.2         | Kniestöcke, Dachaufbauten<br>Dacheinschnitte/ -flächenfenster .....   | 6        |
| 7.3         | Fassaden- und Wandgestaltung .....  | 7        |
| 7.4         | Sockel.....   | 7        |
| <b>8.</b>   | <b>Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen</b> .....   | <b>7</b> |
| <b>9.</b>   | <b>Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung</b> .....   | <b>7</b> |
| <b>10.</b>  | <b>Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....   | <b>7</b> |
| <b>III.</b> | <b>HINWEISE</b> .....   | <b>8</b> |
| <b>IV.</b>  | <b>PFLANZLISTE</b> .....  | <b>9</b> |

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§18, 19, 20 BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen definierte Art der baulichen Nutzung gilt einheitlich für alle Teilgebiete (A1, A2, B1, B2, B3 und C). Sie bedeutet:

#### **MI = Mischgebiet gemäß §6 BauNVO**

##### **zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **nicht zulässig** sind.

Weiterhin wird nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO festgesetzt, daß die in §6 Abs.3 BauNVO genannte Ausnahme:

- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit **nicht zulässig** ist.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §20 Abs.3 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschößflächenzahl anzurechnen sind. Dies gilt ebenfalls für Aufenthaltsräume in den Untergeschoßen.

Für das Plangebiet werden folgende maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

Die Teilgebiete **A1** und **A2** dürfen die Höchstmaße

**Wh<sub>max</sub> = 6,5 m,**

**Fh<sub>max</sub> = 11,0 m**

nicht überschreiten.

Die Teilgebiete **B1, B2, B3** und **C** dürfen die Höchstmaße

**Wh<sub>max</sub> = 5,0m,**

**Fh<sub>max</sub> = 10,5 m**

nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt wird gem. §18 BauNVO die Straßenoberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse), bestimmt.

## 2. BAUWEISE

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. mit §§22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

Die Bauweise der Teilgebiete B1 und C ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Für die Teilgebiete A1, A2 und B3 gilt die Abweichende Bauweise, die hier besagt, daß die östliche Grundstücksgrenze zu bebauen ist.

Innerhalb des Teilgebietes B2 gilt die Abweichende Bauweise: Die östliche Grenze ist zu bebauen, eine Bebauung der westlichen Grenze ist möglich.

Bei dem Teilbereich B1 (geschlossene Bebauung) und den Teilbereichen A1, A2, B2 und B3 (abweichende Bauweise) ist eine geringfügige Abweichung der Grenzbebauung bis 0,5m zulässig.

## 3. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die Maßnahme M1, die für 50% der Grundstücksfläche maßgeblich ist (s. Pkt.5.1) setzt fest, daß innerhalb dieser freizuhaltenden Fläche keine Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und keine Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO zulässig sind.

## 4. MAX. ZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind in den Teilereichen B1, B2 und C des Bebauungsplanes maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### 5.1 Grünhaltung des Grundstücks

Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 50% der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett frei zu halten und zu begrünen (M1).

### 5.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von Dächern, Terrassen oder ähnlichen Flächen ist soweit als möglich auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, in Zisternen zu sammeln oder einer Wiederverwendung zuzuführen (M6).

### 5.3 Ausgleichsfläche/ 2. Geltungsbereich

Die als zweiter Geltungsbereich definierte Parzelle mit der Flurstücksnummer 8510 wird anteilmäßig mit 800 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan zugeordnet (s. hierzu 7.9 der Begründung). Die hier entwickelte, extensive Wiese ist nicht zu düngen und einmal jährlich zu mähen.

## 6. BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

### 6.1 Pflanzung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 200m<sup>2</sup> nach M1 grün zu haltender Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 20cm haben (M2).

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach der Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgt.

Die erstellten Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## 6.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume in den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind mit hochstämmigen Obstbaumsorten zu ersetzen.

## 6.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände ab einer Größe von 20m<sup>2</sup> sind dauerhaft mit Kletter- und/oder Rankpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0m eine Pflanze gemäß Artenliste 2 zu setzen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen (M3).

## 6.4 Dachbegrünung

Flachdächer (z.B. von Garagen) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen (M4).

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend aufgeführte Regelungen, die auf Landesrecht beruhen, werden gem. §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO, §17LpfG, §52 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

#### 7.1 Dachform, -neigung und -eindeckung

In den Teilbereichen A1, A2, B1 und B2 sind nur Satteldächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer mit einer Dachneigung von 38 - 48° zulässig. Innerhalb des Teilbereiches C sind neben Satteldächern auch Pultdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Für Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO ist auch eine niedrigere Dachneigung oder Flachdächer zulässig. Voraussetzung hierfür ist, daß eine Dachbegrünung zur Ausführung kommt.

Die geneigten Dächer sind mit nicht glänzenden Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken.

Sonnenkollektoren sind zulässig.

#### 7.2 Kniestöcke, Dachaufbauten, Dacheinschnitte/ -flächenfenster

Innerhalb der maximalen Wandhöhe sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1m Höhe, gemessen von der Oberkante Geschoßrohdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Zur Belüftung und Belichtung des Dachgeschosses sind Dachgauben mit Satteldach, Dreiecks- oder SchlepPGAuben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breite 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Dachaufbauten mit Satteldach und SchlepPGAuben haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebeldreieck oder Dachfläche).

Dachflächenfenster sind zulässig. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander beträgt mindestens 0,5 m.

Dacheinschnitte sind nur in den Teilbereichen B1, B2 und C zulässig.

Die Breite von Dacheinschnitten darf 4,0 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Für die Teilbereiche A1 und A2 sind Dacheinschnitte nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

### 7.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Gebäude dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

Fenster müssen auf den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten oder von dort einsehbaren Seiten stehende oder quadratische Formate haben. Breitere Fassadenöffnungen sind in einzelne hochformatige Fensterelemente zu gliedern. Darüber hinaus sind auch Dreiecks- und Rundfenster zulässig.

### 7.4 Sockel

Das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante der Rohbaudecke des Kellergeschosses und der Oberkante der Straße (Sockel), gemessen in Gebäudemitte, darf höchstens 0,8m betragen.

## 8. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO i.V.m. §52 LWG)

Für die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decken, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden (**M5**).

## 9. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig. Zulässig sind Zäune, verputzte Mauern oder Natursteinmauern bzw. solche Mauern mit aufgesetzten Zäunen, Drahtzäune oder Schmitthecken.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,8m zulässig. Für deren Ausführung gilt Absatz 1 entsprechend.

## 10. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Standplätze für Müllbehälter sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### III. HINWEISE

- Alle Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst mit einheimischen Laubbaum- und Straucharten ausgeführt werden.
- Die Begrünung der Mauern und anderer Grundstückseinfriedungen mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.
- Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde sind zu sichern und unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechen DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Anfallender Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Erdaushubdeponie zu bringen.
- Die Einbeziehung der Brauchwassernutzung bei der Ver-/ Entsorgungsplanung von Wasser wird empfohlen.



#### IV. PFLANZLISTE

##### Artenliste 1: Bäume für die Gestaltung der Grundstücke

| Botanischer Name.....  | Deutscher Name               |
|------------------------|------------------------------|
| Acer campestre .....   | Feld-Ahorn                   |
| Acer platanoides ..... | Spitz-Ahorn                  |
| Carpinus betulus ..... | Hainbuche                    |
| Sorbus aucuparia ..... | Vogelbeere                   |
| Sorbus domestica ..... | Speierling                   |
| Apfelbäume .....       | Gravensteiner                |
| .....                  | Renette (Lederapfel)         |
| .....                  | Schöner aus Nordhausen       |
| Birnbäume.....         | Gellerts Butterbirne         |
| .....                  | Gute Luise                   |
| Zwetschenbäume.....    | Hauszwetsche (Bauernpflaume) |
| Walnußbäume.....       | Juglans regia                |

##### Artenliste 2: Pflanzen für die Fassadenbegrünung

| Botanischer Name.....                      | Deutscher Name              |
|--|-----------------------------|
| Actinidia arguta .....                     | Strahlengriffel             |
| Aristolochia durior .....                  | Pfeifenwinde                |
| Campsis radicans.....                      | Trompetenblume              |
| Celastrus orbiculatus.....                 | Baumwürger                  |
| Clematis vitalba.....                      | Waldrebe                    |
| Hedera helix.....                          | Efeu                        |
| Hydrangea petiolaris .....                 | Kletter-Hortensie           |
| Jasminum nudiflorum .....                  | Echter Jasmin               |
| Lonicera heckrottii .....                  | Duft-Geißblatt              |
| Lonicera henryii.....                      | Immergrünes Duft-Geißblatt  |
| Parthenocissus quinquefolia .....          | Wilder Wein                 |
| Parthenocissus tricuspidata Veitchii ..... | Wilder Wein, selbstklimmend |
| Wisteria sinensis .....                    | Glycinie, Blauregen         |

**Artenliste 3: Sträucher für Grundstückseinfriedungen**

| Botanischer Name.....    | Deutscher Name |
|--------------------------|----------------|
| Acer campestre.....      | Feld-Ahorn     |
| Carpinus betulus.....    | Hain-Buche     |
| Ligustrum vulgare.....   | Liguster       |
| Prunus laurocerasus..... | Kirsch-Lorbeer |
| Taxus baccata.....       | Gemeine Eibe   |

**Sträucher für freiwachsende Hecken:**

| Botanischer Name.....       | Deutscher Name        |
|-----------------------------|-----------------------|
| Acer campestre.....         | Feld-Ahorn            |
| Amelanchier lamarckii.....  | Kupferfelsenbirne     |
| Buddleia davidii.....       | Schmetterlingsstrauch |
| Carpinus betulus.....       | Hain-Buche            |
| Cornus sanguinea.....       | Roter Hartriegel      |
| Coryllus avellana.....      | Hasel                 |
| Crataegus monogyna.....     | Weiß-Dorn             |
| Ligustrum vulgare.....      | Liguster              |
| Philadelphus coronaius..... | Bauernjasmin          |
| Prunus laurocerasus.....    | Kirsch-Lorbeer        |
| Sambucus nigra.....         | Schwarzer Holunder    |
| Spiraea 'Grefsheim'.....    | Spierstrauch          |
| Syringa spec.....           | Flieder               |

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

Bachtler ▪ Störtz ▪ Böhme  
Stand April 98