

# Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Untere Hauptstraße 118-130"

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) 6 33 06  
E-MAIL [bbp@bbp.tobit.net](mailto:bbp@bbp.tobit.net)

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 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Im Teilbereich mit Nutzungsschablone **A** werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen (§ 1 Abs.5 BauNVO).

Im Teilbereich mit der Nutzungsschablone **B** sind folgende Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für örtliche Verwaltungen
- Tankstellen.

1.2 Die maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem an das Gebäude angrenzenden natürlichen Gelände, zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem an das Gebäude angrenzenden natürlichen Gelände, zu messen an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

1.3 Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundfläche darf für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten um bis zu maximal 50% überschritten werden. Zusätzlich ist im Gebiet A eine Befestigung der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche in einer Breite von 3 m zulässig (siehe Festsetzung Nr. 5). Im Gebiet mit der Nutzungsschablone A darf dabei gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (Am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GR überschritten werden.

2. **Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

2.1 Im Dorfgebiet mit der Nutzungsschablone A wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen ist eine Grenzbebauung zulässig. Eine Grenzbebauung im Sinne dieser Vorschrift liegt auch vor, wenn zwischen Gebäude und seitlicher Nachbargrenze ein Reil von bis zu max. 0,75 m verbleibt.

2.2 Zur Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden dürfen ausnahmsweise die überbaubaren Grundstücksflächen überschritten werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB).

2.3 Im Gebiet A sind die Gebäude bis zu einer Tiefe von 10 m von der Straßenbegrenzung der Unteren Hauptstraße zwingend giebelständig zur Straße zu errichten.

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

- 3.1 Im Gebiet mit der Nutzungsschablone B sind Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen der nordwestlichen, jeweils auf dem Grundstück festgesetzten Baugrenze und der nordwestlichen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Dies gilt auch für Carports.

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

Im Dorfgebiet mit der Nutzungsschablone B wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 begrenzt.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist jeweils ein Streifen von mindestens 3 m Breite zur Erschließung des jeweiligen Hinterliegergrundstückes freizuhalten. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:

Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke im Bereich der Nutzungsschablone B sowie Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke und zugunsten der jeweiligen Ver-/Entsorgungsträger.

**6. 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)

**7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 7.1 Im Bereich mit der Nutzungsschablone A sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50° zulässig.
- 7.2 Im Bereich mit der Nutzungsschablone B sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig.
- 7.3 Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Gebiet mit Nutzungsschablone B auch von den Festsetzungen der Nutzungsschablone abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer von Garagen sind zu begrünen.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 7.6 Zur Fassadengestaltung sind keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien und Farben zulässig.

#### 8. **Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

- 8.1 Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.
- 8.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

#### 9. **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.*
- *In Geltungsbereich des Bauungsplanes liegen folgende Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes: Untere Hauptstraße 122 (förmlich unter Denkmalschutz), Untere Hauptstraße 126 (nicht förmlich geschützt) und der Hoftorpfosten von 1557 am Anwesen Untere Hauptstraße 130.*
- *Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom sowie Breitbandkabel von der Hauptstraße wird nicht verändert. So-*

- mit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich an die bestehenden Versorgungsleitungen anzuschließen.
- Die Deutsche Telekom bittet um rechtzeitige Information über den Beginn der Baumaßnahmen, um den Anschluss ans Telekommunikationsnetz mit den Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger abstimmen zu können.
  - Bei allen Eingriffen in den Untergrund sind die Vorschriften der DIN 4020 zu beachten.
  - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
  - Es wird ausdrücklich empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in flachen Erdmulden zurückzuhalten und zu verdunsten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.
  - Den Bauanträgen ist ein Schnitt des bestehenden Geländes und - soweit Geländeänderungen vorgesehen - sind auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlauf beizufügen. Auf die geltende Landesbauordnung und die geltende Bauunterlagenprüfverordnung wird hingewiesen."

#### Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 25.09.2003

  
.....  
Weiller  
Bürgermeister

