

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. mit §§ 1-23 BauNVO sowie § 19 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8, BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

1.2. Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen Oberkante der baulichen Anlage und dem natürlichen Gelände, zu messen in Gebäudemitte.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 8 begrenzt.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind ab einer Breite von 5 m mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

5. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege. Amt Speyer, kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

- a) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
- b) Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -Pfleugesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlußt zu sichern.
- c) Absatz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

- 6.1. Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 52° - 55°.
- 6.2. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch von der Festsetzung in der Nutzungsschablone abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 6.3. Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 6.4. Die Dächer sind, sofern es sich nicht um Flachdächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dachneigung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.
- 6.5. Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig.

7. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 7.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden - landschaftsgärtnerisch oder als Zier – bzw. Nutzgarten gemäß anhängender Artenliste.
- 7.2. 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. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.3. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen verwendet werden.

8. Einfriedungen (§§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur als Drahtzäune oder Hecken in Form von Laubgehölzen zulässig.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind neben der DIN 1054 die DIN 4020 sowie die DIN 4124 zu berücksichtigen.

Es wird ausdrücklich empfohlen, das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

Anlagen: Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - sehr stark wachsende Bäume: | 4,00 m |
| - stark wachsende Bäume | 2,00 m |
| - kleinkronige Bäume | 1,50 m |
| - Walnußsämlinge | 4,00 m |
| - Kernobst stark wachsend | 2,00 m |
| - Kernobst schwach wachsen | 1,50m |

Sträucher.

- | | |
|-------------------------------|--------|
| - stark wachsende Sträucher | 1,00m |
| - schwach wachsende Sträucher | 0,50 m |

Hecken.

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Hecken über 1, 5 m Höhe | 0, 75 m |
| - Hecken bis 1, 5 m Höhe | 0,50 m |
| - Hecken bis 1, 0 m Höhe | 0,25m |

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	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
Euonymus 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

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 henryi	immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein
Kletterrosen in Sorten	

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6. 2004 (BGBl. I S. 1359)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466/479)

3. **Gesetz zum Schutz des Bodens BBadSchG**
vom 17.03.1998 /BGBl I S. 502) Änderung vom 09.09.2001 (BGBl I S. 2331)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)
zuletzt geändert nach Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.02 (GVBl. 2002, S. 489)
5. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPFIG)**
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Gesetz
vom 06.02.01 (GVBl. 2001 S. 29/36)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landespflege
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
In der Neufassung vom 25.03.02 (BGBl I S: 889), in Kraft getreten am 04.04.02
(BGBl vom 03.04.02, Teil 1, Nr. 22, S.1193)
7. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung vom 14.05.90 (BGBl. I. S. 880), zuletzt geändert am 26.09.02 (BGBl. I. S. 3830)
8. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl I. 1991, S. 58)
9. **Gemeindevorordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der Neufassung vom 31.01.1994 GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 06.02.2001 (GVBl. 2001. S. 29/30)
10. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur
Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (S. 1359)
11. **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz-LWG)**
in der Fassung vom 14.12.1990 GVBl. S. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S. 69)

Dem Bebauungsplan ist die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Anlage: Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, Hauptstraße 161a, Herxheim.
Der Bauantrag wird im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplanes Bestandteil des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 19.9.2005

.....
Weiller
Bürgermeister

