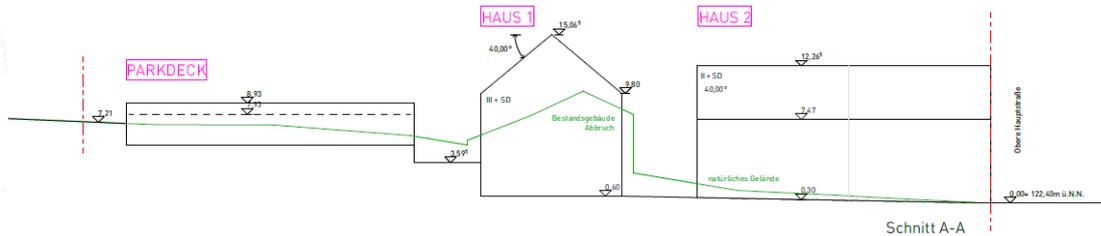


Gemeinde Herxheim
Bebauungsplan
„Obere Hauptstraße 32-36 und 45“

27.04.2021

BEBAUUNGSPLAN Vorhaben



BEBAUUNGSPLAN

Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Voraussetzungen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

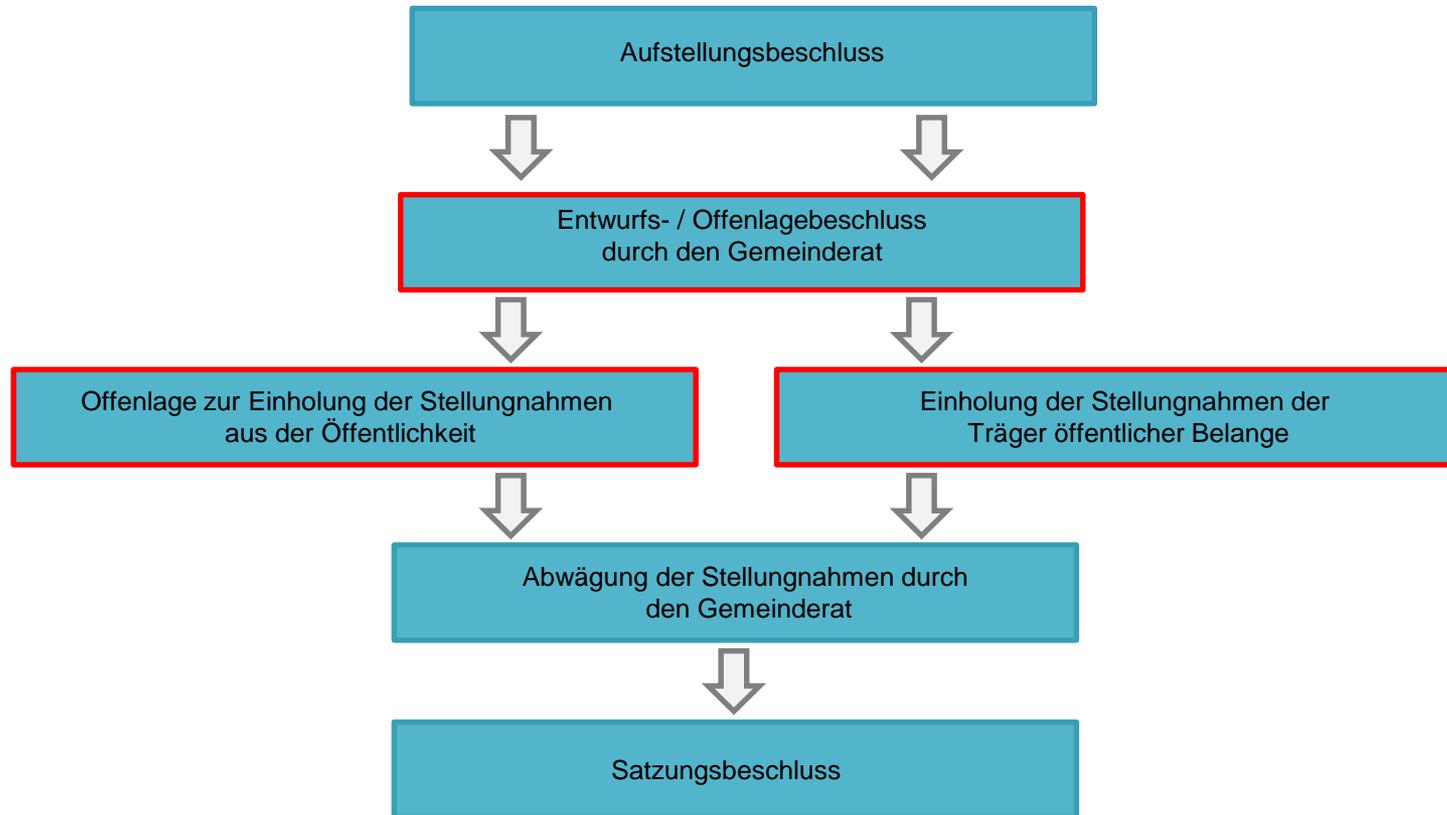
Unterschiede zum Regelverfahren:

- Keine förmliche Umweltprüfung
- Verzicht auf frühzeitige Beteiligung
- FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden

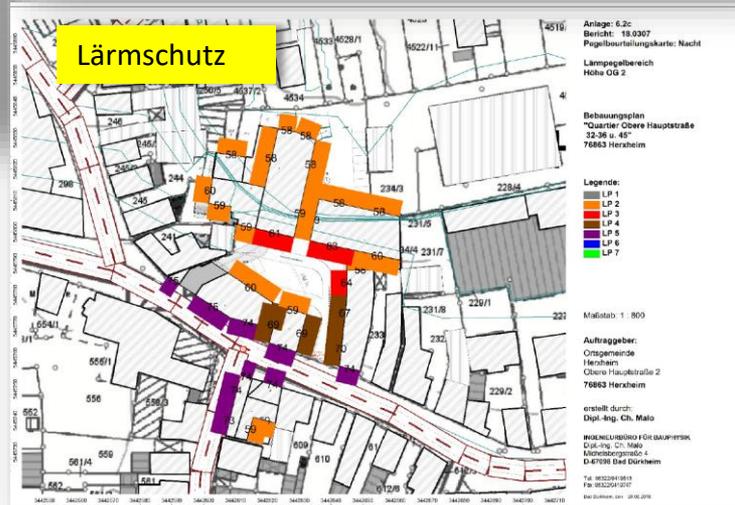
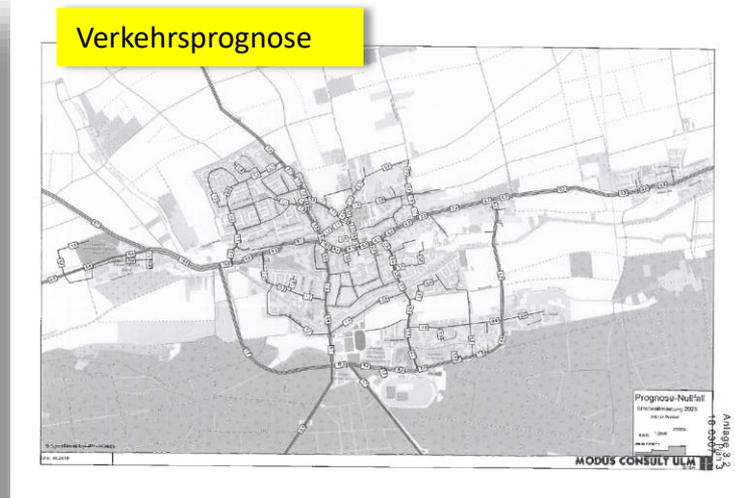
BEBAUUNGSPLAN

Verfahrensschritte

Bebauungsplanverfahren (beschleunigt gem. § 13a BauGB)

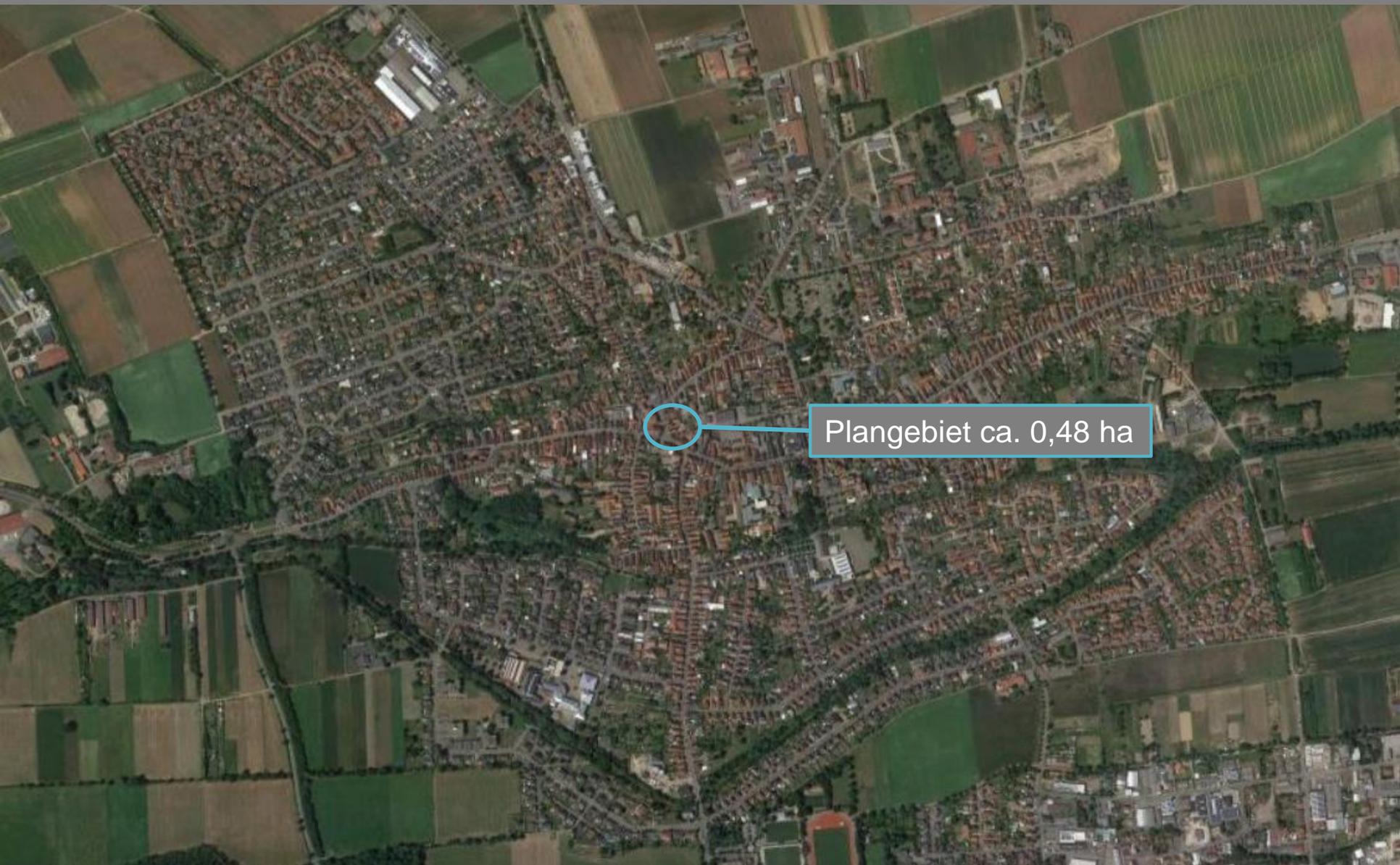


BEBAUUNGSPLAN Restriktionen



\$\$\$
 Restriktionen
 \$\$\$

BEBAUUNGSPLAN Grundlagen



Plangebiet ca. 0,48 ha



bestehende Wohnbebauung

Bauhof

Verwaltung

Plangebiet ca. 0,48 ha

Obere Hauptstraße

Ortskern

Holzgasse

BEBAUUNGSPLAN Entwurf

Planerfordernis:

Im Bereich der Oberen Hauptstraße 32-36 und 45 soll zur Stärkung des Standortprofils und des Ortszentrums ein neues Quartier entstehen. Hauptziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines starken Auftaktes im Zentrum.

Derzeit findet sich dort die einzige Konzentration von Leerständen und Gebäuden in mangelhaftem baulichem Zustand im Zentrum. Eine Konversion der Flächen hin zu einer zeitgemäßen Nutzungsmischung entspricht demnach den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung der Flächen zu schaffen und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Teilbereich A	MU
0,45	a

Teilbereich B	MU
1,0	g

Planzeichenlegende

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

MU Urbanes Gebiet

(A) Teilbereich

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

GRZ (Maximal zulässige Grundflächenzahl) (GRZ)

BOH Bezugshöhe in m ÜNN

WH maximal zulässige Wandhöhe

GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bezugspunkt (nachrichtlich)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

geschlossene Bauweise

abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsmittlungsart

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Gelb-, Fahr- und Leistungsrechte

Gepflanzter Gebäuderückbau (nachrichtlich)

Fläche für Stützplätze

Fläche für ein Parkdeck

Gepflanzte interne Erschließung (nachrichtlich)

Einzeldenkmal (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften

Zulässige Dachform (SB: Satteldach; WD: Walmdach; FD: Flachdach)

Zulässige Dachneigung

Finstriktion

Nutzungstabellene	
Teilbereich	Art der Nutzung
maximale GRZ	Bauweise

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am

Entwurfabstimmung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am

Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom bis

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 (2) BauGB vom bis

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Herxheim, den

Heidi Braun
Ortsbürgermeisterin

Örtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am

Gemeinde Herxheim Bebauungsplan "Quartier Obere Hauptstraße 32 - 36 und 45"

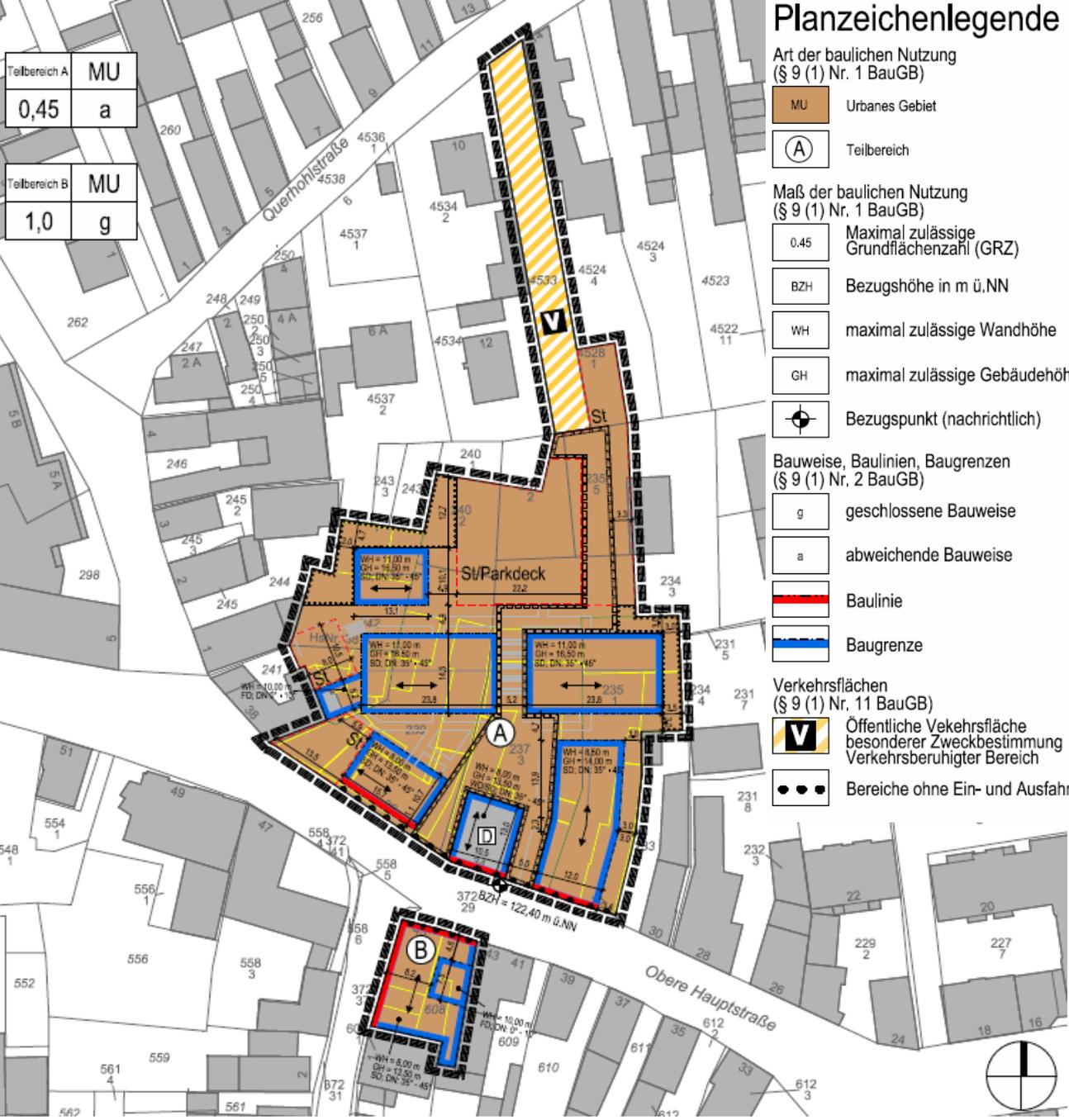
M 1:500 DIN A2
M 1:1000 DIN A4

Bearb.: JdJ
02.03.2021

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

SCHÖFFLER
STADTPLANER/ARCHITECTEN



Teilbereich A	MU
0,45	a
Teilbereich B	MU
1,0	g

Planzeichenlegende

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

- MU Urbanes Gebiet
- (A) Teilbereich

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

- 0,45 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- BZH Bezugshöhe in m ü.NN
- WH maximal zulässige Wandhöhe
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bezugspunkt (nachrichtlich)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- V Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- Geh-, Fahr- und Leistungsrechte
- Geplanter Gebäuderückbau (nachrichtlich)
- St Fläche für Stellplätze
- Parkdeck Fläche für ein Parkdeck
- Gepplante interne Erschließung (nachrichtlich)
- Einzeldenkmal (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften

- SD/WD/FD Zulässige Dachform (SD: Satteldach; WD: Walmdach; FD: Flachdach)
- DN: 35°-45° Zulässige Dachneigung
- Firststrichtung

Nutzungsschablone

Teilbereich	Art der Nutzung
maximale GRZ	Bauweise

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Gewerbebetriebe, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

In Teilbereich A und B sind im Erdgeschoss direkt angrenzend an die festgesetzte Baulinie an der Oberen Hauptstraße in einer Tiefe bis zu 6,00 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohn-nutzung zulässig.

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch Wand- und Gebäudehöhen (WH/GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen ist als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Sie beträgt 122,40 m ü.NN.

2.3 Wandhöhe

Die **Wandhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit **untergeordneten Dachaufbauten** (z.B. Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachaufsätze) darf die festgesetzte Wandhöhe bis 2,80 m überschritten werden.

2.4 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Von den festgesetzten **Baulinien** darf auf einer Länge von 3,00 m um bis zu 1,50 m zurückgewichen werden. Bis zu 8,5 m, aber mindestens 6,0 m entlang der Oberen Hauptstraße (gemessen von dem Eckpunkt der Baulinie Holzgasse-Obere Hauptstraße) muss die Bebauung von der Baulinie im Teilbereich B im Erdgeschoss um mindestens 1,5 m und bis zu 1,75 m zurücktreten.

Die **Bauweise** ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

In der **abweichenden Bauweise a** werden die Gebäude mit maximal einem seitlichen Grenzsanbau als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Bauteile (wie Erker, Terrassen, Balkone, Vorbauten, etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 8,0 m und wenn sie nicht mehr als 2,5 m von der Baugrenze hervortreten, zulässig.



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4, 22 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein **Parkdeck** sind Stellplätze auch in einem Parkdeck (mehrere Parkebenen, etc.) bis zu einer Höhe von 11,00 m gemessen ab der Bezugshöhe zulässig.

Nebenanlagen für Müll, Fahrräder, erforderliche Spielplätze sowie die zur Erschließung erforderlichen Wege und Einfriedungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan sind **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Mit Ausnahme von Rettungsfahrzeuge dürfen keine Fahrzeuge ein- oder ausfahren.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Dachflächen von flach geneigten Dächern bis einschl. 5° Neigung sind **extensiv zu begrünen**. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachflächen im Bereich von technischen Dachaufbauten und Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der gleiche Bereich ist für die Straßenoberflächenentwässerung mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

8 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Außenlärm

Die Fassaden innerhalb des Urbanen Gebiets liegen im Tagzeitraum im Lärmpegelbereich IV bis Lärmpegelbereich VI (Abb. 1 -3) und im Nachtzeitraum liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V (Abb. 4-6).

Die Lärmpegelbereiche im Tagzeitraum gelten nach DIN 4109, 2018 für alle schutzbedürftigen Räume, außer für Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. Für diese überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume gelten die Lärmpegelbereiche berechnet für den Nachtzeitraum.

Zu beachten ist, dass an den Fassaden, an denen der Lärmpegelbereich im Tagzeitraum höher ist als im Nachtzeitraum ausschließlich die Abbildungen 1 – 3 der weiteren Berechnungen für alle Raumnutzungen zu Grunde zu legen ist, auch für Schlafräume, Kinderzimmer etc.

Für den Bereich des Plangebietes muss an den Fassaden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, 2018, 3.1.6 ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Ausgabe 2018) nach Gleichung 6 nachgewiesen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann den Abbildungen 1 – 6 entnommen werden.

In den Lärmpegelbereichen III und höher ist der Schallschutz gegen Außenlärm für Wohnräume und Ähnliches im Rahmen der Baugenehmigung nach DIN 4109 nachzuweisen.

Wird von dieser Festsetzung gegen Außenlärm abgewichen, so ist die geringere Geräuscheinwirkung, z. B. bedingt durch vorhandene, abschirmende Bebauung, auf die Fassade mit einem Einzelnachweis zu führen.

Zwangsbelüftung:

Im Nachtzeitraum liegt an den zahlreichen Fassaden der Gebäude 1 bis 5 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms über $L_r ,A = 45 \text{ dB(A)}$, siehe Anlagen 5.2f f des beigefügten schalltechnischen Untersuchungsberichtes 18.0307 des Ingenieurbüros für Bauphysik. Es sind daher in Räumen die überwiegend im Nachtzeitraum genutzt werden (Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer, Beherbergungszimmer, Krankenräume etc.) schallgedämmte, fensterunabhängige Zwangsbelüftungen vorzusehen, wenn die Zimmer nicht über andere Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms unter $L_r ,A = 45 \text{ dB(A)}$ belüftet werden können.



Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Außenbereiche:

An den Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von tags $Lr_{,A} > 64$ dB(A) im Tagzeitraum (Abbildungen 1 – 3) wird der schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Tagzeitraum von den einwirkenden Verkehrsgeräuschen bezogen auf die Gebietseinstufung Mischgebiet überschritten. Damit sind diesen Fassaden. Fassaden mit einem Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von $Lr_{,A} > 64$ dB(A) keine Außenbereiche (Balkone, Freisitze) von Wohnungen zulässig.

Öffnenbare Fenster:

In den Fassadenbereichen mit einem Beurteilungspegel von tags $Lr_{,A} \geq 71$ dB(A) bzw. nachts $Lr_{,A} \geq 61$ dB(A) (Abbildungen 1 – 6) sind keine öffenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Wohnräumen zulässig.

Bezüglich des Gewerbelärms beim Winterdienst sind im nördlichen Bereich der Ostfassade des Hauses direkt angrenzend an das Gelände des Bauhofs, bei der Zugrundelegung des optimierten Betriebes keine öffenbaren Fenster zu im Nachtzeitraum genutzten Räumen zulässig.

9 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sind Bäume und Sträucher gem. Pflanzlisten (Hinweis Punkt 20) zu bepflanzen.



Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Für Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garage sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen zulässig.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit ortstypischen Tonziegeln (zum Beispiel Doppelfalzziegel, Biberschwanz) zu erfolgen. Die Ziegelfarben müssen im Spektrum Rot bis Rotbraun bis Braunrot liegen (rotbraun als Braun mit Rotanteil und Braunrot als Rot mit Braunanteil).

Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen und Kollektoren bzw. Glasflächen zur privat genutzten oder gewerblichen Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung sind dann zulässig, wenn sie

- entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse nicht auf Dachflächen angebracht sind, welche der Oberen Hauptstraße oder Holzgasse zugewandt sind,
- in gleicher Neigung wie die Dachfläche angebracht werden,
- einen Mindestabstand von 1,00 m zu Traufe, Ortgang, First, Grat und Dachaufbauten einhalten und
- als Reihe von Einzelelementen oder als geschlossene Rechteckflächen ausgebildet werden.

2 Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne dieser Vorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte.

- **Die Länge einzelner Dachaufbauten** darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. 2/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.
- **Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten** sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1,25 m betragen.
- **Zwischen der Oberkante von Dachaufbauten** und dem First des Hauptdachs (ausgenommen technisch notwendige Dachaufbauten, z.B. Aufzugsüberfahrten) ist ein Abstand gemessen entlang der Dachneigung von mind. 1,50 m einzuhalten.

In den Dachflächen, die der Oberen Hauptstraße und Holzgasse zugewandt sind, sind Dachaufbauten (einschließlich Dacheinschnitten) unzulässig. Ausnahmsweise dürfen in diesen Dachflächen Dachgauben errichtet werden.

Entlang der Oberen Hauptstraße sowie der Holzgasse dürfen Dachgauben nur als Schleppegauben ausgebildet werden, in den übrigen Bereichen dürfen auch Flachdachgauben errichtet werden.



Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3 Fassadengestaltung

Die Fassadengliederung hat sich in allen Baugebieten nach dem Prinzip der Lochfassade auszurichten. Dabei sind im Bereich einer Fassadenansicht alle Fenster, Loggien und Balkone sowie die Dachaufbauten und Dachflächenfenster sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung in einem erkennbaren Raster und Verhältnis untereinander auszurichten. Dabei sind Loggien / Balkone und Dachaufbauten in vertikaler Richtung immer achsial untereinander anzuordnen.

Die Wandflächen der Gebäude sind zu mindestens 80 % als hell getönte Putzflächen auszubilden.

Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %.
- Reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %.
- Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbrot (davon max. 50 % Rot) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

4 Fenster

Fenster sind mit Ausnahme der Erdgeschosse entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse nur in stehenden Formaten zulässig.

Die Erdgeschoßfenster entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse (Schaufenster o.ä.) sind so anzuordnen, dass sie sich mit ihren Außenkanten an den Außenkanten der darüberliegenden Fenster i.S. einer vertikalen Achse ausrichten.

Fenster dürfen eine Breite von 1,25 m nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Fenstern muss ein Mindestabstand von 0,50 m eingehalten werden, der als Wandelement in der Fassade ausgeführt sein muss. Fenster und Türen zu Loggien / Balkonen / Terrassen sind bis zu einer maximalen Breite von 2,50 m zulässig. Dies gilt auch für die Eingangstüren in Gebäuden. Von dieser Regelung werden die Erdgeschosszonen entlang der Oberen Hauptstraße und der Holzgasse ausgenommen.

Insgesamt darf die Summe aller Fensterflächen maximal 50% der Fassadenansicht beanspruchen, im Bereich der Oberen Hauptstraße und Holzgasse darf die Summe aller Fensterflächen maximal 35 % der Fassadenansicht betragen (Prinzip der Lochfassade).

Die Fensterformate müssen in allen Baugebieten auf einer Fassadenseite eines Gebäudes eine einheitliche Formensprache aufweisen.



Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

5 Balkone / Loggien Terrassen

Für Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen sind transparente und farblose Kunststoffe oder Glas zu verwenden. Zulässig sind auch Stabkonstruktionen in Stahlausführung.

Balkone dürfen nur als Kragarmbalkone ohne Aufständering ausgeführt werden.

Balkone, Loggien und Terrassen an Fassaden, die direkt an die Obere Hauptstraße und die Holzgasse angrenzen sind im Plangebiet nicht zulässig. Im Teilbereich B sind entlang der östlichen Dachfläche Dacheinschnitte zulässig.

Die Loggienformate müssen in allen Baugebieten auf einer Fassadenseite eines Gebäudes eine einheitliche Formensprache aufweisen.

6 Werbeanlagen

Ausschließlich zulässig sind Werbeanlagen in Gestalt waagerechter Einzelbuchstaben, die auf die Fassade aufgemalt, unmittelbar am Gebäude befestigt oder mittelbar auf ein oder zwei identischen, flach am Gebäude liegende Trägerschienen, befestigt sind. Die Außenmaße dürfen in der Länge einen maximalen Anteil von 25% der zugehörigen Gesamtfassadenlänge betragen, im Einzelnen darf eine Breite von max. 3,00 m und eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschritten werden.

Freistehende Werbeanlagen und Werbeanlagen in Form senkrechter Ausleger an den Gebäudefassaden sind unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Fensterflächenbeklebungen und -beschriftungen sind einschließlich farbiger Hinterlegung als ein zusammenhängender Flächenanteil von bis zu 20% bezogen auf die Fläche des jeweiligen Fensters zulässig. Fensterflächenbeklebungen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, dort höchstens bis zu 5,00m über der Geländeoberfläche zulässig.



Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

7 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Zufahrten oder Wege, sind – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

8 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m gemessen ab der höhergelegenen Geländeoberkante entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Sie können als Mauern, Zäune, Gabionen oder Hecken ausgeführt werden.

9 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen auf den Balkonen sind unzulässig.

10 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Privatgrundstück richtet sich nach der Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Gemeinde Herxheim vom 16.09.2019.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!