

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Habertsgasse Süd"

Textliche Festsetzungen

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5
67655 Kaiserslautern
Telefon (0631) 64035
Telefax (0631) 63306
e-mail
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

Der Freiflächengestaltungsplan wird mit seinen Festsetzungen und Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes und ist diesem in Form einer Anlage beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 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 gemäß § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen.

1.2 Die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) in den mit Nutzungsschablone "D" bezeichneten Gebieten ist gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (Am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) dürfen dabei die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GR überschritten werden.

1.3 Die maximale Traufhöhe TH max. wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand und der NN-Höhe 0,0 m.

1.4 Die maximale Gebäudehöhe GH max. wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante des Daches und der NN-Höhe 0,0 m.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise **a** wird wie folgt definiert: Zulässig ist eine Bebauung analog der offenen Bauweise, wobei zusätzlich im Rahmen der ausgewiesenen Baugrenzen an die Grundstücksgrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie herangebaut werden darf.

2.2 Soweit in der Planzeichnung keine verbindliche Haupt-Gebäuderichtung festgesetzt ist, muss die Haupt-Gebäuderichtung parallel oder recht-

winklig zu den angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen ausgerichtet werden.

3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 - 3.1 Werden Garagen, Stellplätze oder Carports errichtet, so sind diese zunächst auf den in der Planzeichnung festgesetzten festgesetzten Flächen zu erstellen. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze/ Garagen oder Carports sind innerhalb, wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch maximal bis zur Tiefe der auf dem jeweiligen Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.
 - 3.2 Sonstige Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Geräteschuppen oder Fahrradabstellschuppen bis zu einer Größe von 12 m³ und einer Höhe von max. 2,20 m.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' im Sinne des § 42 Abs.4a StVO gemäß Eintrag in die Planzeichnung.

6. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 6.1 Auf der als Verkehrsgrünfläche dargestellten Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Art und Qualität wie folgt: Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm, Acer platanoides (Spitz-Ahorn).
 - 6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind klein- bis mittelkronige Bäume gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes (siehe Anlage) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzungen sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind unmittelbar in der auf den Abschluß der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes zu unterpflanzen.

- 6.3 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes zu bepflanzen.
- 6.4 Fensterlose Fassaden ab 20 m² sowie Garagenwände sind mit Kletterpflanzen gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes zu begrünen.
- 7. Abgrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 7.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers und von Fußwegen/Treppen erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden. Die betroffenen Flächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 7.2 Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen/Treppen in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Stützbauwerke (Rückenstützen/Stützmauern) erforderlich werden, sind diese ebenfalls von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.
- 8. Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen (§ 19 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauGB.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)
- 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 9.1 Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.
- 9.2 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. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.
- 9.3 Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden.
- 9.4 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.
- 9.5 Die straßenseitige Sockelhöhe (Maß zwischen der Höhe der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) darf maximal 0,80m (zu messen in der Mitte der Front der Einzelgebäude) betragen.

- 9.6 Geneigte Dächer sind mit Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.
- 9.7 Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen sind auch von den in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen abweichende Neigungen und Flachdächer zulässig. Soweit Flachdächer zur Ausführung kommen, sind diese zu begrünen.
- 10. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§88, Abs.1, Nr.3 LBauO)**
- 10.1 Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes zu bepflanzen.
- 10.2 Zur Gestaltung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur wasserdurchlässige Befestigungen mit einem Abflußbeiwert von 0,6 oder geringer (z.B. Kleinpflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zulässig.
- 11. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§88, Abs.1, Nr.3 LBauO)**
- An die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche, als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Straßenfläche angrenzende Einfriedungen sind nur in Form von Hecken, Natursteinmauern bzw. mit Natursteinen verblendete Mauern oder Stabgitterzäunen in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Stabgitterzäune sind mit geeigneten Rank-/ Kletterpflanzen zu begrünen.

C. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

- *Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Bei der Ausführung der Erschließungsarbeiten ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an bestehenden Leitungen vermieden werden.*
- *Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalschutz den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des DSchPflG vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S.159ff) hinzuweisen, wonach jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die*

Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern ist. Die vorgenannten Hinweise entbinden den Bauträger/ Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Die als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellte Fläche sollte mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag zur Minimierung der Versiegelung ausgebaut werden. In Frage kommen Pflastersteinbeläge mit möglichst großen Fugen für die Versickerung und die Entwicklung von kleinflächiger Vegetation.
- Böschungen sollten mit Mauern aus Naturstein, möglichst mit offenen Fugen aufgefangen oder als Steilböschung mit einer oberflächensichernden Pflanzung gemäß Vorschlagsliste des Freiflächengestaltungsplanes ausgebildet werden.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Anlage: Vorschlagslisten des Freiflächengestaltungsplanes zum Bebauungsplan

- **In der Planzeichnung festgesetzte private Baumpflanzungen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
oder	
Sorbus torminalis	Elsbeere
- **Sträucher als Bodendecker auf den Baumstandorten (Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 20-30 cm)**

Deutzia gracilis	Deutzie (ca. 5 St./m ²)
Hedera helix	Gemeiner Efeu (ca. 8 St./m ²)
Hypericum calycinum	Johanniskraut (ca. 6 St./m ²)
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch (ca. 5 St./m ²)
- **Sträucher für die dichte Hangbepflanzung (Mindestpflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 100-150cm)**

Berberis vulgaris	Berberitze (ca. 3 St./m ²)
-------------------	--

Cornus sanguinea	Hartriegel (ca. 1 St./m2)
Ligustrum vulgare	Liguster (ca. 3 St./m2)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (ca. 4 St./m2)
Rosa canina	Hundsrose (ca. 4 St./m2)
Salix viminalis	Korbweide (ca. 3 St./m2)
Sambucus nigra	Holunder (ca. 1 St./m2)

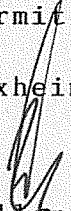
- **Fassadenbegrünung für fensterlose Wände und zur Begrünung der Garagen (Mindestpflanzqualität: Solitär, 3 mal verpflanzt im Container, Höhe 100-150 cm)**
- **Nordseite:**

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
- **Süd- West- und Ostseite:**

Parthenocissus tricuspidata	"Veitchii" Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Herxheim, den 30.01.2002


Weiller
Bürgermeister

