

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden, soweit in der Planzeichnung keine anderen Werte als Höchstwerte angegeben sind, die Werte des § 17 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen der LBauO festgesetzt.

Die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

2. Ausnahmen

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

3. Zulässige Wohnungen

Nach § 9 Abs. 3 Ziff. 1 der BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

4. Zufahrt zu den Grundstücken

Zufahrten oder Zugänge zu den unmittelbar am Rande des Baugebietes entlangführenden Wirtschaftswegen dürfen von den Baugrundstücken aus nicht angelegt werden.

5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt 8,00 m. In begründeten Fällen, z.B. bei Silos, Tanks- und Spänebunkern, kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen zulassen. Bei Wohngebäuden sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

7. Ladestellen und Abstellplätze

Alle Ladestellen einschließlich Abstellplätze für LKW und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

8. Parkflächen

Private Park- und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

Alle Ladeschlepp- und Abstellplätze für LKW sind unterhalb der Grundstücken untergebracht werden.

3. Parkflächen

Private Park- und Abstellflächen sind dem Bedarf entsprechend innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen.

3. Vorflächen

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und straßenseitigen Baugrenzen sind als Vorgarten gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung der Fläche als Lagerplatz oder als Kraftfahrzeugstellplätze ist nicht zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

1. Gebäudeausrichtung

Die Gebäude müssen in ihrer Hauptrichtung entsprechend der vorgegebenen Gebäudeausrichtung bzw. parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse erstellt werden.

2. Einfriedigungen

Die Grundstücke sind einzufriedigen. Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,80 m, in massiver Bauweise (Beton, Mauerwerk) nicht höher als 1,2 m sein.

3. Sichtdreiecke

Innerhalb der eingezeichneten Sichtdreiecke dürfen Einzäunungen und Bepflanzungen die Höhe von 1,00 m, gemessen von Bordsteinkante, nicht überschreiten.

4. Außere Gebäudegestaltung und Firmenzeichen

Außere Wandverkleidungen in glasiertem Material sowie grelle Farben an den Außenfassaden sind nicht zulässig. Oberdimensionale Werbung in Text und Bild, welche ganze Gebäude überspannt, ist nicht zugelassen, nur einzeln aufgestellte Markensymbole.

5. Grünordnerische Maßnahmen

- 15.1 Die im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 15.2 Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind -soweit nicht in der zeichnerischen Darstellung geregelt- durch das Anpflanzen bodenständiger Art zu erfüllen.
- 15.3 Im Norden des Baugebietes entlang des Entwässerungsgrabens sowie entlang der Ostgrenze des Baugebietes ist eine Abgrenzungspflanzung von mindestens 3,0 m anzulegen.
- 15.4 Die Anlage und Unterhaltung der festgelegten Grünordnungsmaßnahmen gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Bepflanzungsplan ist mit dem Bauantrag der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 15.5 Im Pflanzstreifen zwischen der Baugrenze und der Erschließungsstraße ist im Abstand von 10 m je ein großkroniger Laubbaum als durchgehende Allee zu pflanzen - Fraxinus excelsior (Esche) oder Quercus robur (Stieleiche).

HINWEISE

- 1) Auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10, Seite 159 ff) wird hingewiesen. Danach ist jeder zutage-kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
- 2) Zur Vermeidung eines unnötigen Landschaftsverbrauchs dürfen die Wohngebäude mit privaten Nebenanlagen (Garage, Garten) nur einen untergeordneten Teil der Grundstücksfläche, maximal 600 qm, einnehmen. Die Wohngebäude sind an die Grundstücksränder so zu legen, daß eine Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen nicht blockiert wird.
- 3) Die zur Bebauung und Nutzung der Grundstücke erforderlichen Geländeauffüllungen dürfen erst nach Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgen. Bis da-hin hat das Grundstück in landwirtschaftlicher Nutzung zu verbleiben. Vor der Geländeauffüllung ist der anstehende Mutterboden ordnungsgemäß abzuräumen und zu sichern.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Lage des Plangebietes

Das geplante Neubaugebiet liegt im Südosten der Gemeinde Herxheim. Es schließt sich östlich an das erschlossene und bereits weitgehend bebaute Industriegebiet "Kleinwald" an.

Der räumliche Geltungsbereich wird abgegrenzt
im Norden durch den Entwässerungsgraben Fl.Nr: 11216,
im Westen durch die Verbindungsstraße Kleinwald - L 493,
im Süden durch den Saugraben Fl.Nr: 11188 und
im Osten durch den Weg Fl.Nr. 11211

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.8 ha.

Topographie

Das Plangebiet ist eben, ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

Flächennutzung und rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenbonität ist verhält-nismäßig gering; es handelt sich um ehemaliges Wiesengelände. Die Grundstücke sind bis auf ein kleines Grundstück Eigentum der Gemeinde Herxheim.

Planungsursachen

Das bisherige Industriegebiet "Kleinwald" ist restlos an Bauinteressenten vergeben und bereits weitgehend bebaut. Bedingt durch Betriebsneugründungen und Aussiedlungen von Betrieben, die im Altortsbereich aufgrund der beengten Verhältnisse keine Er-weiterungsmöglichkeiten haben, herrscht nach wie vor starke Nachfrage nach gewerb-lichen Baugrundstücken. Durch diesen Bebauungsplan soll deshalb das Industriegebiet "Kleinwald" planmäßig in östlicher Richtung erweitert werden. Insoweit liegt die Auf-stellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung je nach konkretem Bedarf abschnittsweise vorzu-nehmen.