

Teilbereich A	MU
	a
Teilbereich B	MU
	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.N.N

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

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Beispiel)

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

PV Private Verkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw. sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Geh- und Fahrroute zugunsten der Allgemeinheit

Leistungsrechte zugunsten der Gemeinde

Gepflanzte Gebäudeurkennung (nachrichtlich)

St Fläche für Stellplätze

Parkdeck Fläche für ein Parkdeck

G Fläche für Spielplätze

Gepflanzte interne Erschließung (nachrichtlich)

D Einzeldenkmal (nachrichtlich)

Örtliche Bauvorschriften

SD/WDFP Zulässige Dachform (SD: Satteldach; WD: Walmdach; FD: Flachdach)

Teilbereich Art der Nutzung

Zulässige Dachneigung

Nutzungsschablone

maximale GRZ

Bauweise

Firstrichtung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1935)

Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1902)

Planzielenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 1211 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 24.11.1996 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 08.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.08.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz (LStrG) vom in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

B Planrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Die **Rechtsgrundlagen gehen jeweils in den zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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:

- Vergnügungsgaststätten,
- 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 6,0 m, gemessen ab der Baulinie, keine Wohnkürzungen zulässig.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist durch Planschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. Im Teilbereich A ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 m 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.

Bezugshöhe (BZH)

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

23 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 Flachdachschalke. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

24 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. Vor 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.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4, 2 BauGB)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 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. Flächen für Spielplätze sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen für Müll, Fahrräder sowie die zur Erschließung erforderlicher Wege und Einfriedrungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonst. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die maximale Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß Planschrieb festgesetzt.

6 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.

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

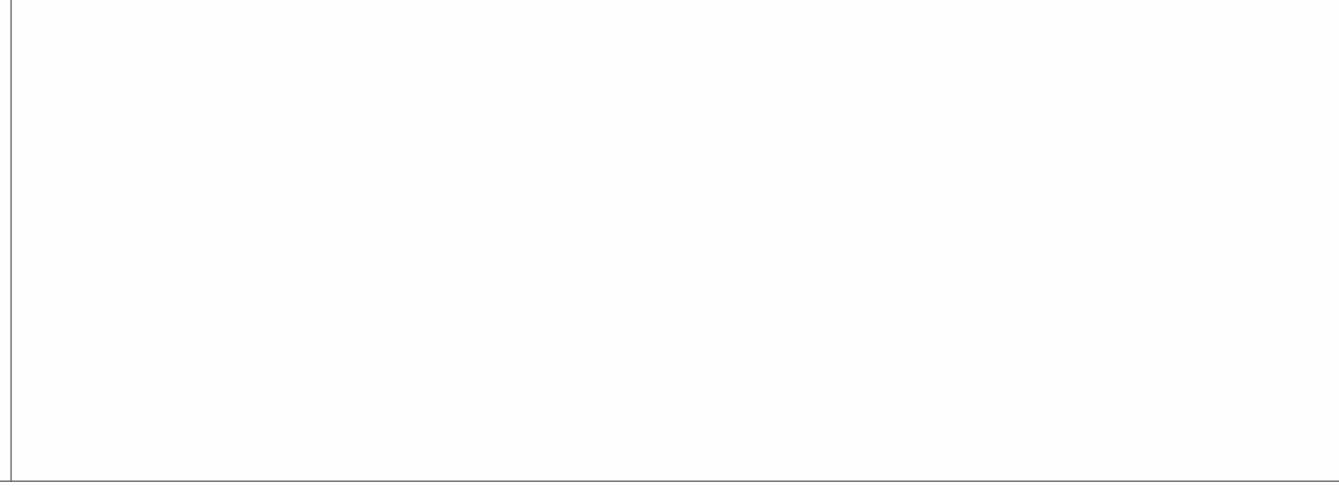
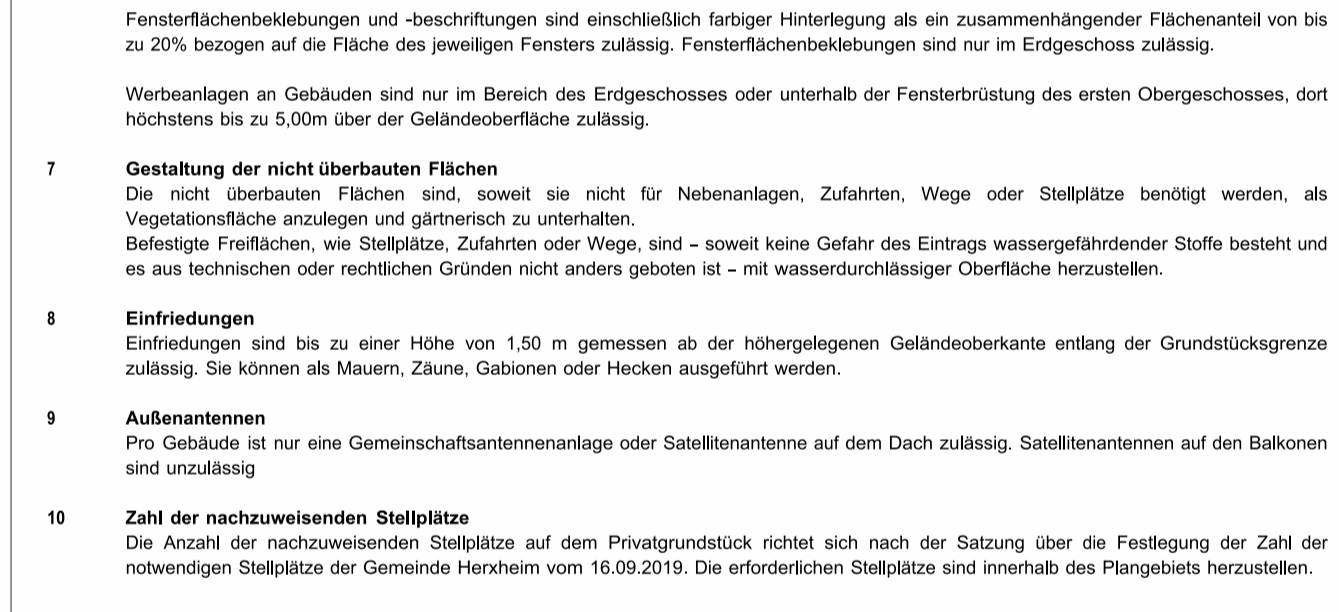
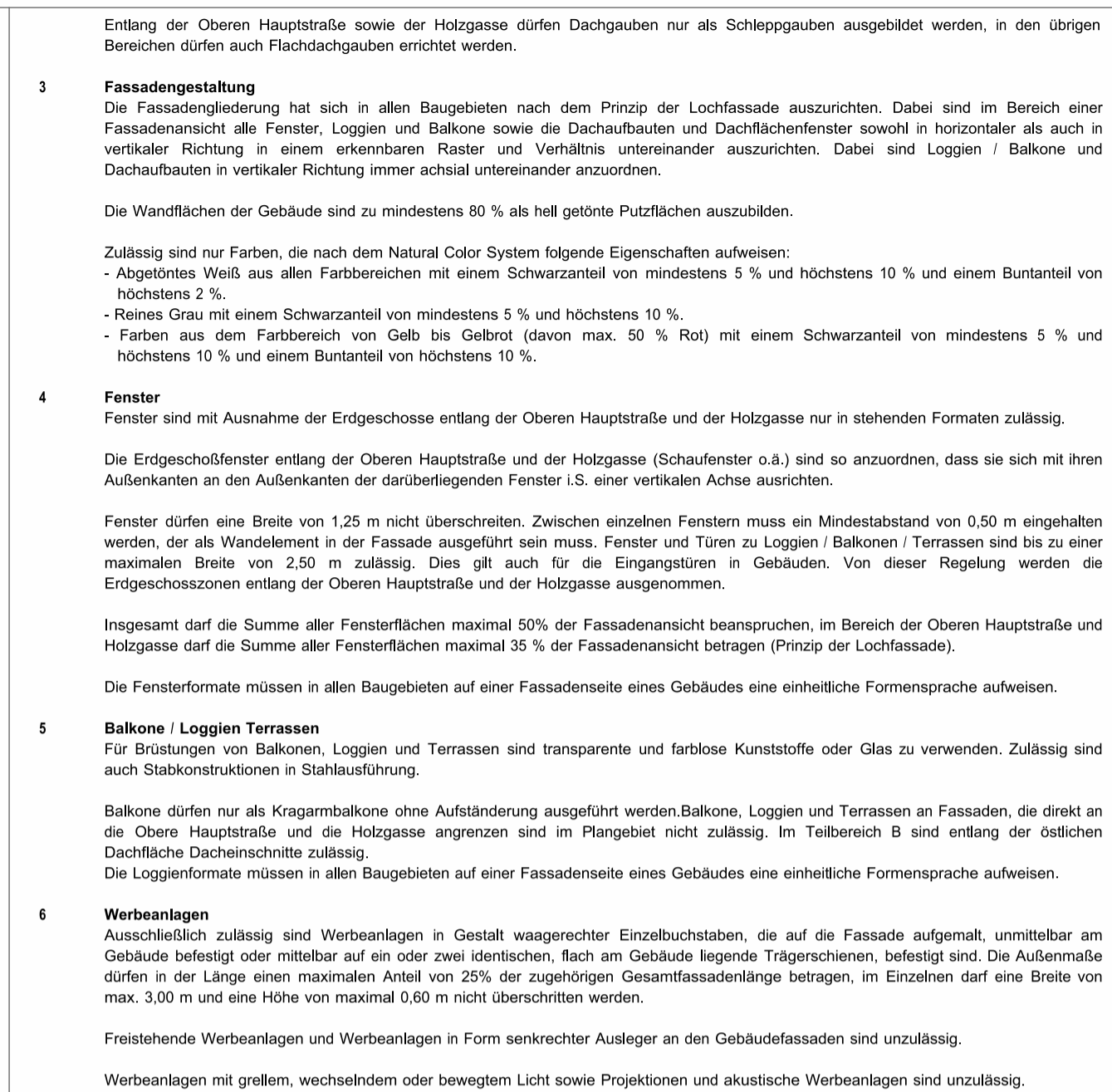
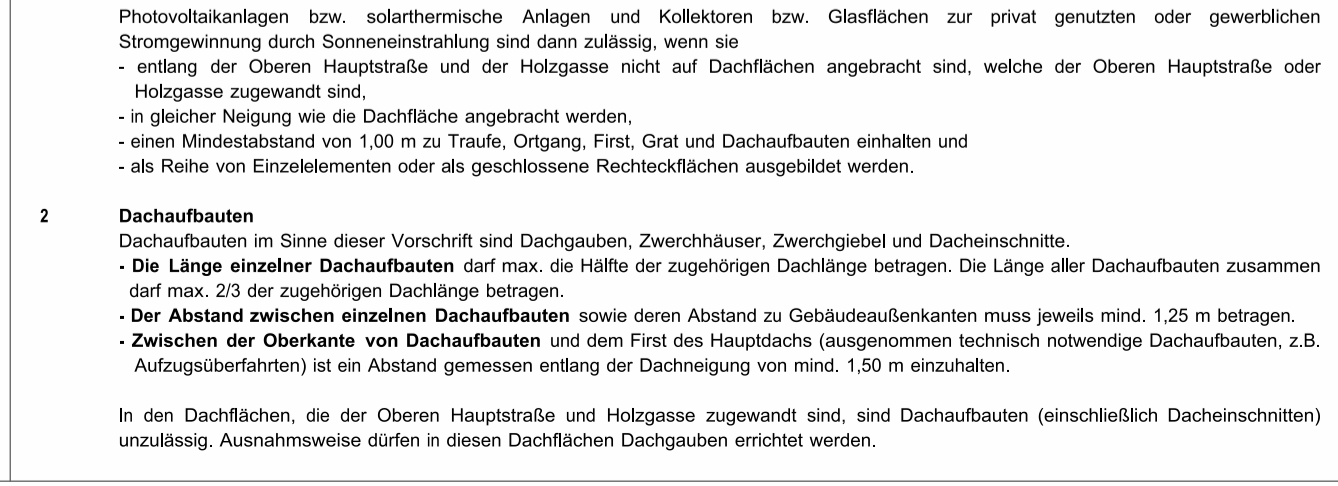
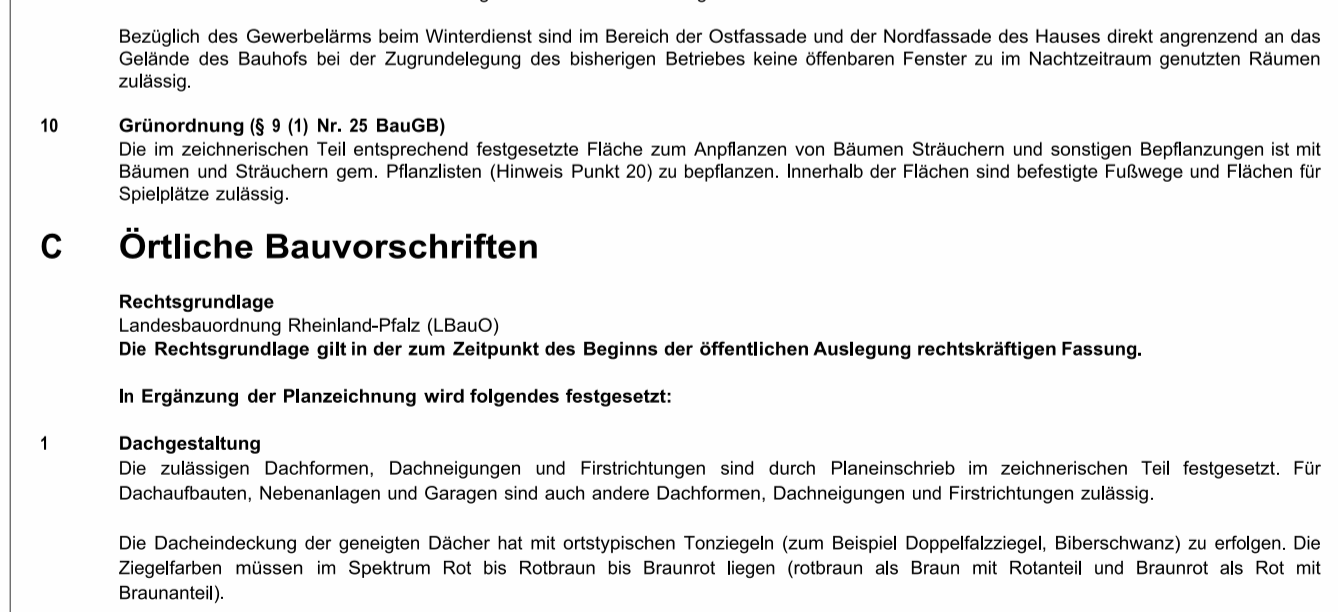
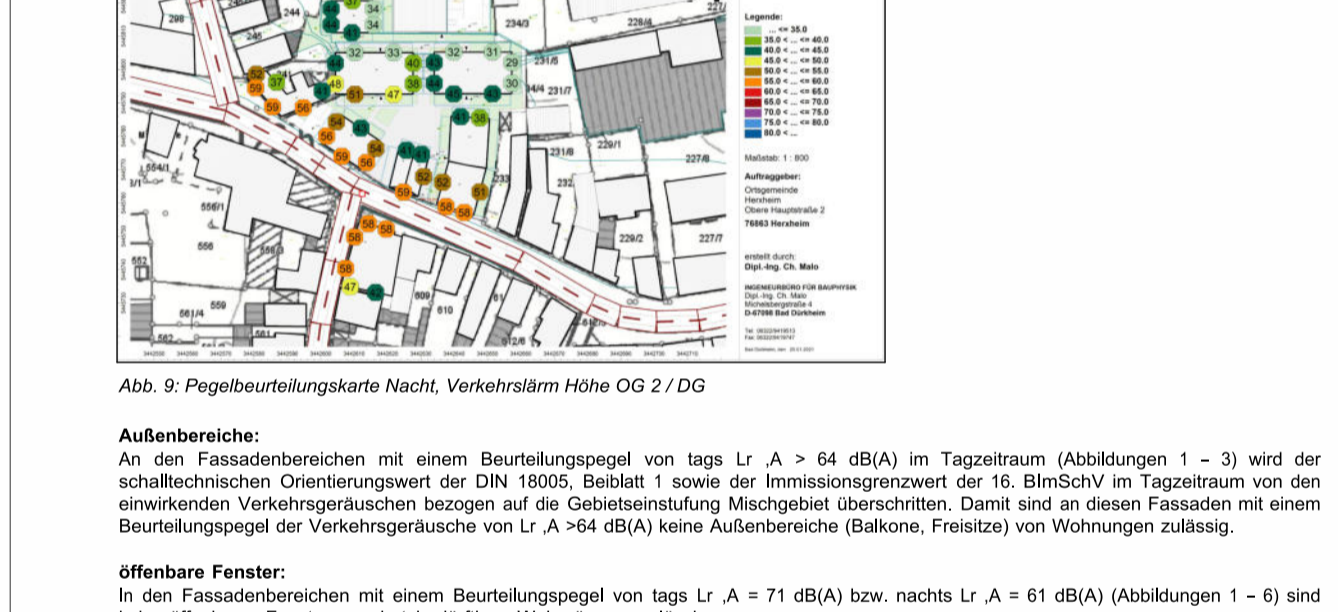
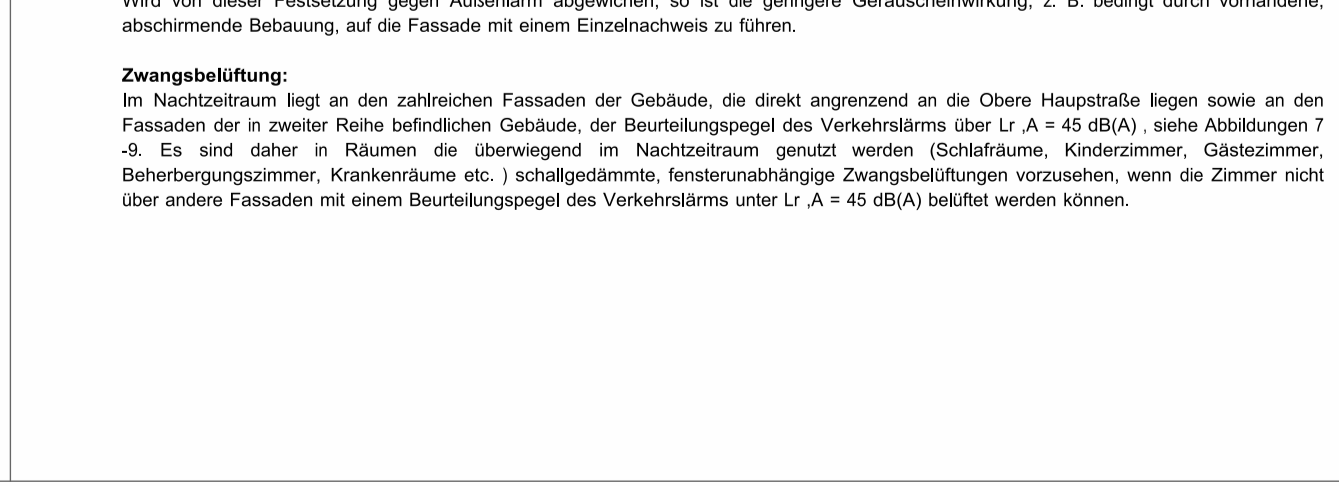
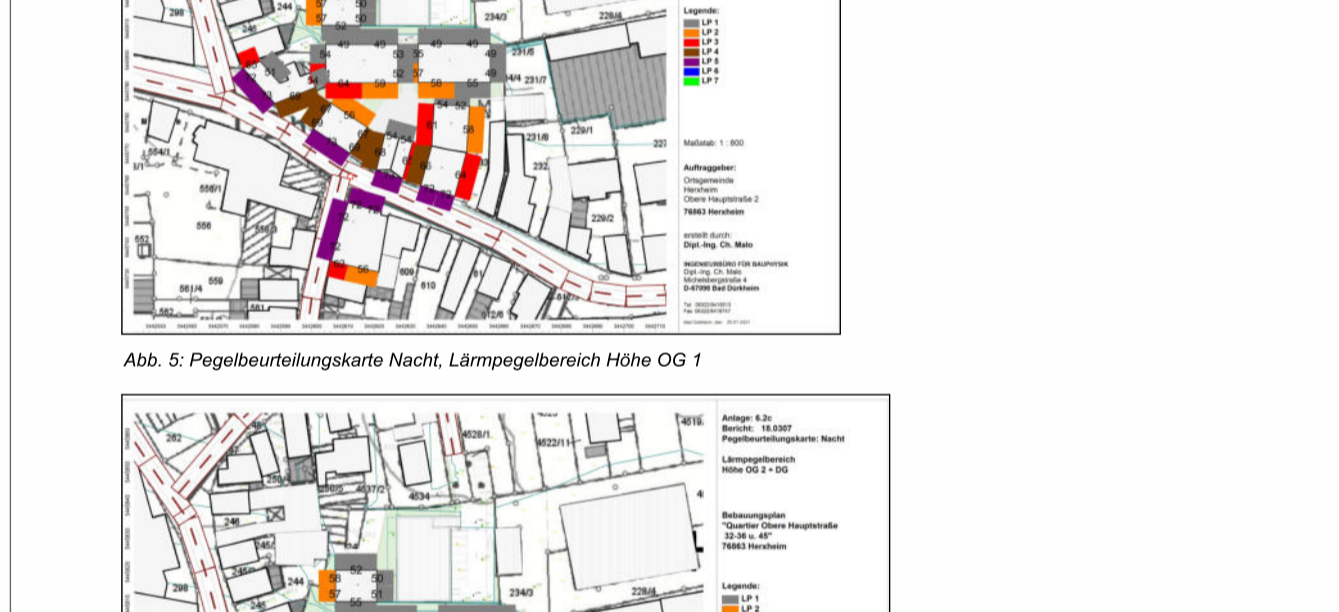
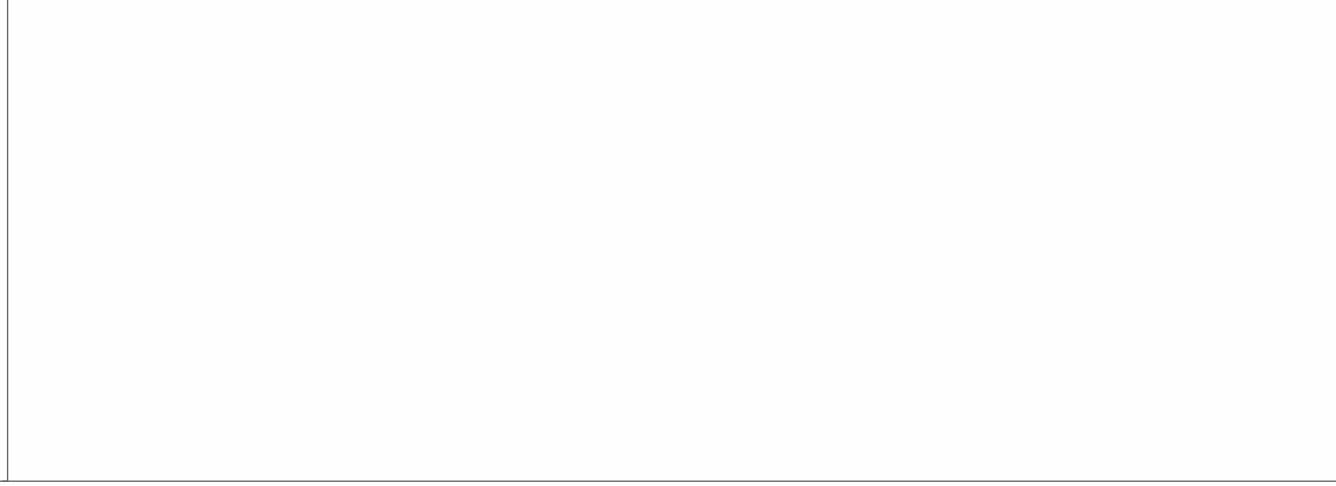
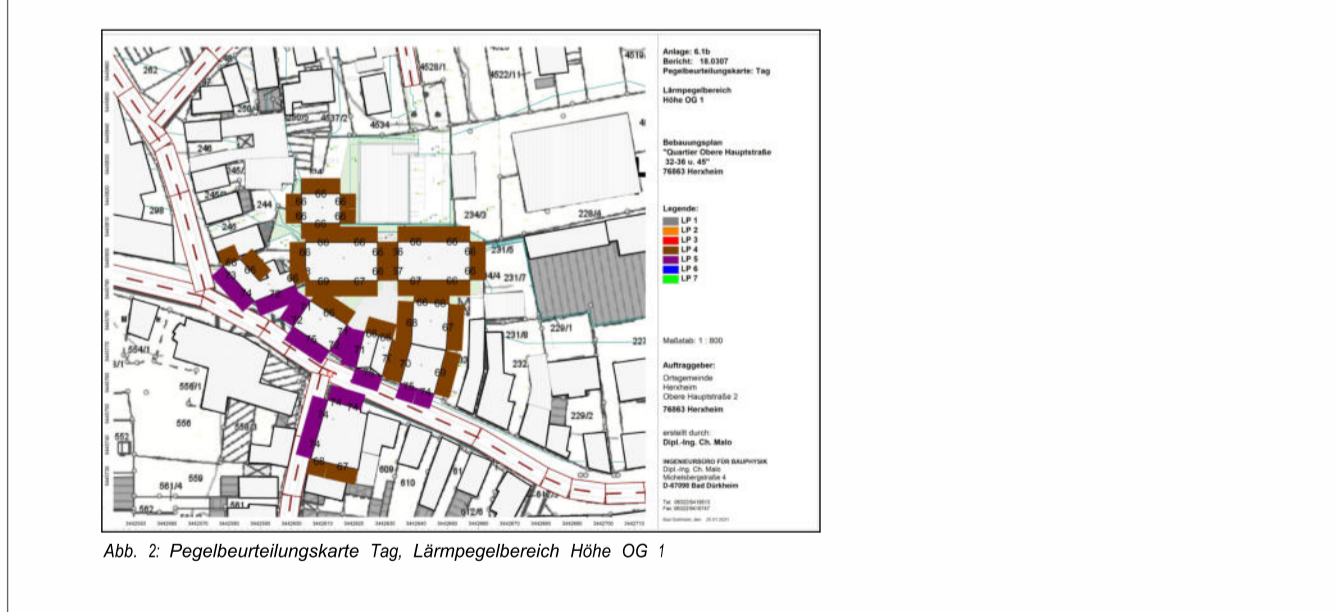
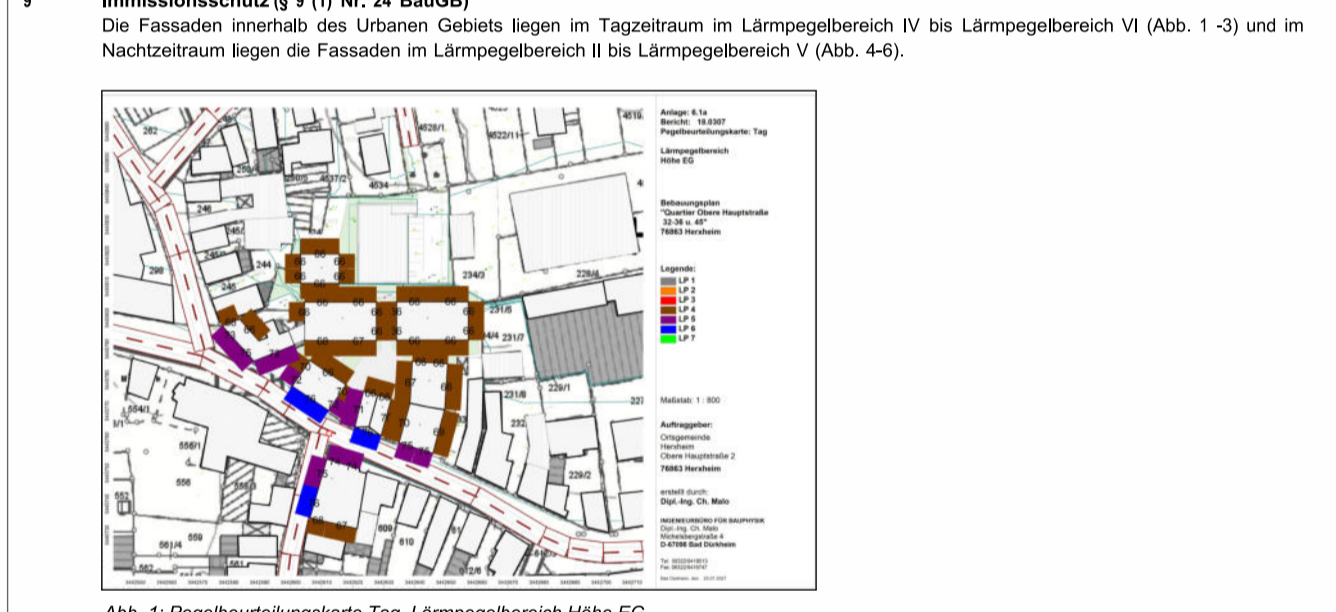
Dachdeckungen und Dachinstallations aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das stoffführende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil entsprechende 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.

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

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).



Daten der Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Quartier Obere Hauptstraße 32-36 u. 45 II" der Ortsgemeinde Herxheim

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

12.03.2020

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES

20.03.2020 | Außerdienst bis zum 09.04.2020

ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND OFFENLAGEBESCHLUSS

11.03.2021

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER OFFENLAGE

26.03.2021

OFFENLAGE

06.04.2021 bis 06.05.2021

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

26.03.2021 | Stellungnahmen bis 06.05.2021

PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF / ERNEUTER OFFENLAGEBESCHLUSS

10.03.2022

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN OFFENLAGE

01.04.2022

ERNEUTE OFFENLAGE

11.04.2022 bis 12.05.2022

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

01.04.2022 | Stellungnahmen bis 12.05.2022

PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

21.07.2022

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und baurechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgereicht. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Herxheim, den _____

Hedi Braun
Ortsbürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____

Herxheim, den _____

Hedi Braun
Ortsbürgermeisterin

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan

"Quartier Obere Hauptstraße 32 - 36 und 45 II"

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

Bearb.: JdJ
21.07.2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KARDE MAIL@PLANER-KARDE