



**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR**

**DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL**

**BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36  
TELEFAX (06 31) 6 33 06**

**GEMEINDE HERXHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "SANDGÄRTEN"**  
Textliche Festsetzungen und Begründung

Projektleitung und Redaktion:  
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Tina Esser-Fiebig

Stand 3/98

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

nach

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (Inv-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- ◆ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (Inv-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- ◆ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90,
- ◆ Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 08. März 1995 (GVBl. S. 19) in Kraft seit 01. April 1995,
- ◆ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- ◆ Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280),
- ◆ Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz vom 5.4.1995
- ◆ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes (Inv.-WoBauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Die Artenvorschlagslisten des Landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind als Anlage den textlichen Festsetzungen beigelegt.**

**INHALT:**

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1. GESCHOSSIGKEIT .....	4
2.2. FESTSETZUNGEN ZUR HÖHE BAULICHER ANLAGEN .....	4
<b>3. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN IN VERBINDUNG MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEBOTEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>6</b>
<b>9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>11. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN</b>	<b>8</b>
<b>12. AUFSCHÜTTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>8</b>
<b>13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN .....</b>	<b>9</b>
13.1. DACHGESTALTUNG .....	9
13.1.1. Dachform und Dachneigung .....	9
13.1.2. Dacheindeckung .....	9
13.1.3. Sockel .....	9
13.1.4. Kniestöcke (Drempel) .....	9
13.1.5. Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte .....	10
13.2. FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG .....	10
<b>14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>10</b>
<b>15. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>16. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die diesbezüglichen Eintragungen in die Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) bedeuten:

**WA**    **Allgemeines Wohngebiet**  
**MI**    **Mischgebiet**

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **nicht zulässig sind**.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 1-5 werden nach §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit **nicht zulässig**.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß im **Mischgebiet** Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

Ebenfalls unzulässig im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten entsprechend § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §§ 18, 19 und 20 der BauNVO über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

GRZ: Grundflächenzahl nach §19 BauNVO

GFZ: Geschößflächenzahl nach §20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) sind nach §17 BauNVO gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind nicht auf die Geschößflächenzahl anzurechnen. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind voll auf die Geschößflächenzahl anzurechnen.

Flächen von Garagen im Untergeschoß sind auf die Geschößflächenzahl nicht anzurechnen.

Die nach § 19 (4) 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen C1, C2 und D nur zulässig, wenn

- die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden (die Festsetzung unter Punkt 13. bleibt hiervon unberührt) oder
- in gleicher Flächengröße eine mind. extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird, oder
- ausnahmsweise in anderer Weise nachgewiesen werden kann, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung durch sonstige geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Als maximale Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO darf in den Gebieten C1, C2 und D eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden.

## 2.1. GESCHOSSIGKEIT

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sinne des §2 Abs.4 der Landesbauordnung (LBauO) ist gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone (siehe Planzeichnung) als zwingend festgesetzt.

## 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR HÖHE BAULICHER ANLAGEN

**Bezugspunkt:** Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO die Bordsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Grundstücksmitte, von der aus die Zufahrt erfolgt, festgesetzt.

### Traufhöhen

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeecke oder Gebäudekante gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Für die vorzusehenden Traufhöhen werden minimale ( $TH_{\min}$ ) und maximale Höhen ( $TH_{\max}$ ) festgesetzt.

In den mit **A** gekennzeichneten Bereichen wird die minimale Traufhöhe mit 5,6 m, die maximale Traufhöhe mit 7,2 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Für die Bereiche **B1** und **C1** gilt eine  $TH_{\min}$  von 5,0 m und eine  $TH_{\max}$  von 6,5 m.

In den Bereichen **B2**, **C2** und **D** wird eine  $TH_{\min}$  mit 3,6 m, eine  $TH_{\max}$  mit 4,8 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die minimale Traufhöhe darf um 0,5 m unterschritten werden.

Bei Wandrücksprünge darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Firsthöhe muß jedoch eingehalten werden.

Im Bereich A (Geschosswohnungsbau) darf die maximale Traufhöhe bei Wandrücksprünge ausnahmsweise um 0,8m erhöht werden.

Im Bereich B2 (eingeschossige Reihenhäuser) darf die maximale Traufhöhe bei Wandrücksprüngen ausnahmsweise um 0,5m erhöht werden.

#### Firsthöhen

Über die Traufhöhen hinaus werden Firsthöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die mit **A** gekennzeichneten Bereiche gilt eine maximale Firsthöhe von 12,5 m.  
In den Bereichen **B1** und **C1** wird die maximale Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt.  
In den mit **B2**, **C2** und **D** gekennzeichneten Bereichen gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m.

### **3. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit  $\leftrightarrow$  dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich festgesetzt. Untergeordnete Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

### **4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Unterbringung von Fahrzeugen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie als offene oder offene und überdachte Stellplätze (Carports) hergestellt werden.

Garagen sind -außer auf den überbaubaren Flächen- ausnahmsweise auch auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

### **5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In den mit **B1**, **B2**, **C1**, **C2** und mit **D** gekennzeichneten Bereichen sind je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

In den mit **A** gekennzeichneten Bereiche sind mehrere Wohnungen zugelassen.

### **6. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB))

Der im Süden dargestellte Wirtschaftsweg ist als begrünter Wendeweg für die Landwirtschaft zurückzubauen.

## 7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN IN VERBINDUNG MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEBOTEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die zentrale, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche, ist - soweit sie nicht als Kinderspielplatz vorgesehen ist - in einer Pflanzdichte von

- einem Baum I. Ordnung bzw. einem regionstypischen Obstbaum je 100 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
- einem Baum II. Ordnung je 50 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche, Heister, 2x verpflanzt, in einer Größe von 1,50 bis 2,00 m Höhe

zu bepflanzen. 50% der Flächen sind zudem mit je einem Strauch (zweimal verpflanzte Ware, Höhe 1,00 - 1,50 m) je 1,5 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesen anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

## 8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 a und b sowie §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §17LPflG)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entwickeln und zu pflegen.

Die mit **M 1** gekennzeichnete Fläche ist zu entsiegeln und mit Gras-Kraut-Strukturen zu entwickeln.

Die mit **M 2** gekennzeichneten Flächen sind entsprechend Planfeststellungsbeschuß der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.04.1994, AZ.: 566-201 HE 26/93, naturnah zu entwickeln.

Die im Plan mit **M 3** bezeichneten Flächen sind zu 30% in einer Pflanzdichte von

- einem Baum I. Ordnung bzw. einem regionstypischen Obstbaum je 100 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
  - einem Baum II. Ordnung je 50 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche, Heister, 2x verpflanzt, in einer Größe von 1,50 bis 2,00 m Höhe
  - einem Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche, zweimal verpflanzte Ware, Höhe 1,00 - 1,50 m
- zu bepflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen ist je 200 m<sup>2</sup> ein Baum I.Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm bzw. ein regionstypischer Obstbaum zu pflanzen. Die Flächen sind, soweit sie nicht für Kinderspielplätze bzw. Fußwege in Anspruch genommen

werden, mit Gras-Kraut-Strukturen einzusäen. Die Gehölzpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Auf der im Plan mit **M 4** gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens dreireihige Feldhecke mit einer Breite von mindestens 6 m in folgender Pflanzdichte anzupflanzen:

- je 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist ein Baum I.Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, je 50 m<sup>2</sup> ist ein Baum II.Ordnung als Heister, 2 x verpflanzt, in einer Größe von 1,5 bis 2 m Höhe zu pflanzen. Zusätzlich ist je 1,5 Gehölzfläche ein Strauch als zweimal verpflanzte Ware, Höhe 1,0 bis 1,5 m zu pflanzen.

Auf den verbleibenden Flächen ist je 200 m<sup>2</sup> ein Baum 1.Ordnung, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen. Die Flächen sind mit Gras-Kraut-Strukturen einzusäen. Die Gehölzpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

## **9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen, wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, die Fenster, die nach Süden, Westen und Osten orientiert sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen haben den Anforderungen der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 an die Schallschutzfensterklasse 2 zu entsprechen.



## **10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

(§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

Die im Plan dargestellten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.

Im Straßenraum ist alle 15 m ein heimischer, großkroniger Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen im Rahmen der Anlage von öffentlichen Stellplätzen, Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind zulässig.

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem heimischen Baum II. Ordnung oder je angefangene 200 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten, heimischen Baum I. Ordnung bzw. einem regionstypischen Obstbaum zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sollen mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade bepflanzt werden. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Für alle Pflanzungen sind Arten gemäß der Pflanzenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu verwenden (s. Anlage zu den textl. Festsetzungen).

## **11. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN**

(§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach § 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG der Gesamtheit der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

## **12. AUFSCHÜTTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(§9 Abs. 1 Nr.2 i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

Die Aufschüttung der Baugrundstücke hat bis auf die Höhenlage der Bodsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfolgen. Zur Angleichung an bestehende öffentliche und private Flächen sind Abböschungen bis max. 40cm Höhe möglich. In den Bereichen zum Panzergraben und zur Ortsrandbepflanzung gem. Ziff. 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Abböschungen im Verhältnis von mind. 1:1,5, jedoch höchstens auf einer Länge von 7m, beginnend an der Grundstücksgrenze, vorzunehmen. Stützmauern sind unzulässig.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), geändert am 8. April 1991 (GVBl. S. 118).

### 13. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 13.1. DACHGESTALTUNG

##### 13.1.1. Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer (Dachneigung 30-40°) zulässig. Für Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 25° zulässig. Hierbei sind Flachdächer nur zulässig, wenn sie begrünt werden.

Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Innerhalb einer Baugruppe (Doppelhäuser und Hausgruppen) sowie bei aneinandergebauten Garagen muß die Dachform gleich sein. Die Dachneigung beträgt hierfür 38°. Andere Dachneigungen sind zulässig, sofern sie innerhalb einer Baugruppe einheitlich sind und den allgemeinen Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht widersprechen.

##### 13.1.2. Dacheindeckung

Die geneigten Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit kleinteiligen Materialien, Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckung muß rot- bis rotbraune Töne aufweisen.

Solaranlagen sind zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30 m angeordnet werden.

##### 13.1.3. Sockel

Im Rahmen der zulässigen Traufhöhe darf die Höhe der Sockel, gemessen vom Bezugspunkt bis zur Oberkante Fußboden im Erdgeschoß höchstens 0,6 m betragen.

##### 13.1.4. Kniestöcke (Drempel)

Für die Bereiche **B1, C1, C2 und D** gilt:

Im Rahmen der maximal zulässigen Traufhöhe darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Gebäudeaußenkante, höchstens 1,0 m betragen. Bei Versprüngen in der Fassade, gem. Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen, können größere Kniestockhöhen bis zu 1,50 m, zugelassen werden.

### 13.1.5. Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Satteldach, Dreiecks- oder Schleppegauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig.

Die Breite von **Dachgauben** darf einzeln nicht mehr als 1,75 m und in der Summe nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen. Bei Dreiecksgauben ist das Maß der maximalen Breite in der mittleren Höhe zu nehmen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muß mindestens 1,00 betragen, gemessen an der größten Ausdehnung der Gaube. Der Mindestabstand zum First und zur Traufe beträgt 0,75 m (zu messen in der Vertikalen an der größten Ausdehnung der Gaube).

Dachaufbauten mit Satteldach haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebel dreieck).

**Dachflächenfenster** sind nur zulässig, wenn sie ein hochrechteckiges Format aufweisen. Mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Dachflächenfenstern untereinander beträgt mindestens 0,50 m. Für die Mindestabstände zu Ortgang, Kehlen, Graten, Traufe und First gelten die für Dachgauben getroffenen Festsetzungen entsprechend.

**Dacheinschnitte** sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf 4,0 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

### 13.2. FASSADENGESTALTUNG UND FARBGEBUNG

Die Gebäudeaußenwände sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus unglasierten Ziegeln auszuführen. Die abschnittsweise Verwendung von einheimischem Naturstein ist zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden. Baustoffe, die ein anderes Material nur vortäuschen, sind nicht zulässig.

## 14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBau0)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze gem. Artenauswahlliste des landespflegerischen Planungsbeitrages (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) sowie regionstypische Obstgehölze zu verwenden. Gleiches gilt für Fassaden- und Dachbegrünungen.

Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

## **15. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

(§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig bis zur Baugrenze Hecken und Zäune bis 1,20 m sowie Mauern bis 0,4 m und Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

## **16. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### III. Hinweise

- Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Treten bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage, so sind diese zu sichern und unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.
- Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden.
- Die Keller sollen wegen des hoch anstehenden Grundwassers und der möglichen Regenwasserversickerung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als wasserdichte Wannen auszuführen
- Das auf den anfallende Regenwasser soll soweit als möglich dezentral auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. auf den Grundstücken versickert werden. Abfließendes Regenwasser ist den zentralen Sickerflächen zuzuleiten. Hierfür sind in den öffentlichen Grünflächen entsprechende oberflächennahe Gräben und Mulden vorzusehen.
- Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Vegetationsbestände sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen. Die im Plan gekennzeichneten Flächen dürfen weder mit Baumaschinen befahren, noch als Lagerflächen genutzt werden.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, RS SuN, Rummelstraße 11, 67655 Kaiserslautern, mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.
- Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Durchführung der durch die Gemeinde Herxheim zu erbringenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat nach Erstellung der Erschließungsanlagen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die von den Bauherren auf den Baugrundstücken durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der baulichen Anlagen, spätestens in der nächstfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
- Die in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Fußwege sollen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden
- Für den Bereich A und B2 kann die Fassade und die Dachlandschaft, bei Wegfall der Festsetzung eines Kniestocks, durch differenziert festgesetzte maximale und minimale Traufhöhen besser gegliedert werden.

## Anlage

### Pflanzenauswahllisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

#### Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Linde	Tilia cordata

sowie regionstypische Obstbäume

#### Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Bruchweide	Salix fragilis
Sal-Weide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnl. Scheeball	Viburnum opulus

#### Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Wildes Geißblatt	Lonicera periclymenum
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

durch

**-BSB-**

**Bachtler-Störtz-Böhme**

Kaiserslautern, Januar 1997/ru

Stand: März 1998/es