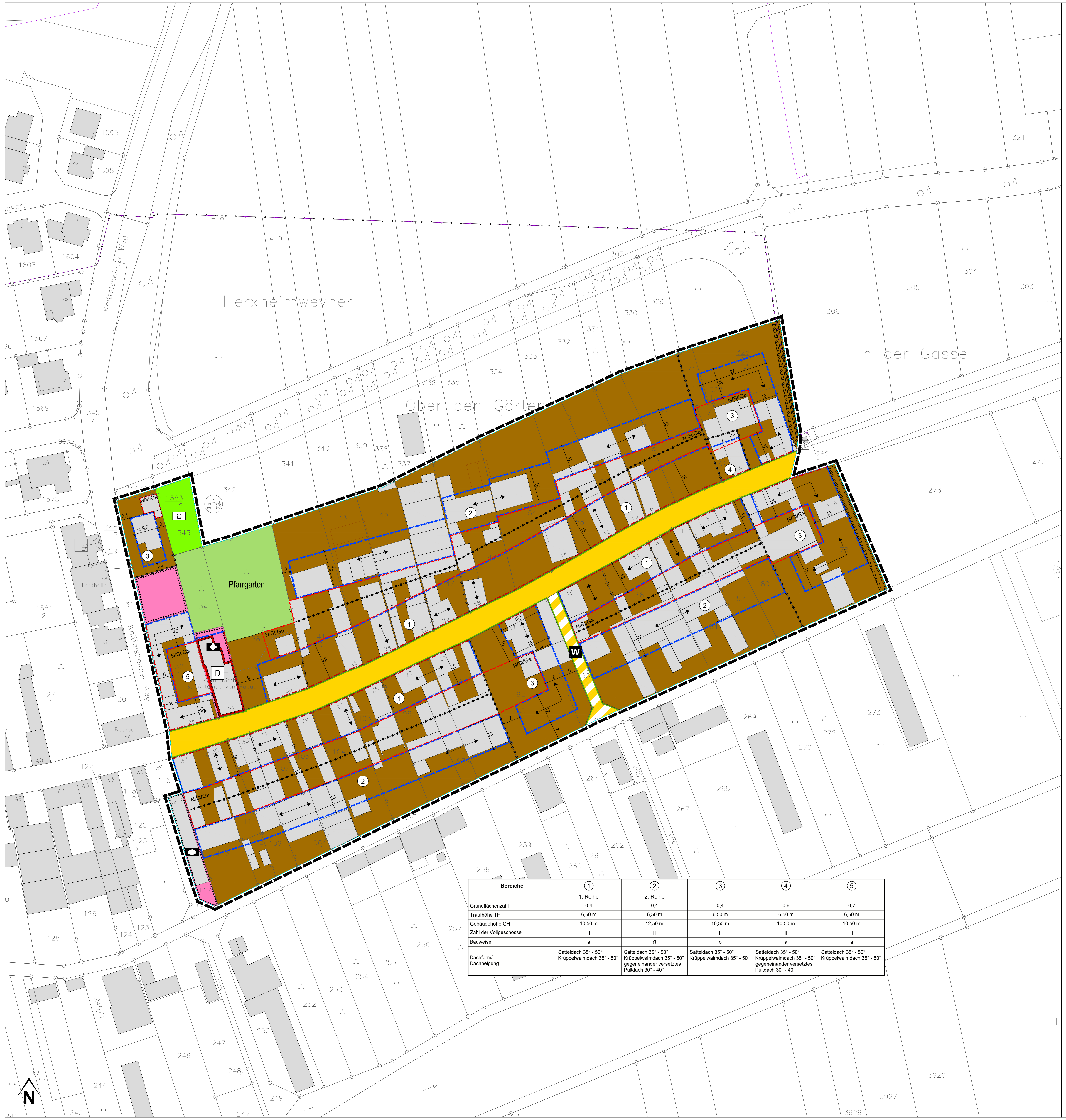
Ortsgemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan "Östlicher Altort"



Bereiche	①	②	③	④	⑤
	1. Reihe	2. Reihe			
Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,6	0,7
Traufhöhe TH	6,50 m	6,50 m	6,50 m	6,50 m	6,50 m
Gebäudehöhe GH	10,50 m	12,50 m	10,50 m	10,50 m	10,50 m
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II
Bauweise	a	g	o	a	a
Dachform/ Dachneigung	Satteldach 35° - 50° Krüppelwalmdach 35° - 50°	Satteldach 35° - 50° Krüppelwalmdach 35° - 50° gegeneinander versetztes Pultdach 30° - 40°	Satteldach 35° - 50° Krüppelwalmdach 35° - 50°	Satteldach 35° - 50° Krüppelwalmdach 35° - 50° gegeneinander versetztes Pultdach 30° - 40°	Satteldach 35° - 50° Krüppelwalmdach 35° - 50°

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz **(LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz **(GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt § 35a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

MDW	Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ = 0,4 (s. Text)	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
TH = 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
FH1 = 10,50 m FH2 = 12,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)

3.0 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

4.0 überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

🟥	Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
🟦	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

5.0 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)

🟪	Flächen für den Gemeinbedarf
✚	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
⬢	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Gemeindezentrum
🟪	Durchgang / öffentlicher Platz

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

─	Straßenbegrenzungslinie
🟨	Straßenverkehrsfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
W	Wirtschaftsweg

7.0 Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 (1) 13 BauGB)

─○─	unterirdische 20-kV-Mittelspannungskabelleitung

8.0 Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche: Spielplatz
🟩	Private Grünfläche: Pfarrgarten

9.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

\\ \\	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Anlagebetreibers

10.0 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.0 Sonstige Planzeichen

N/St/Ga	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
●●●● ① ②	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO) Bereich ① Bereich ②
─×─×─	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtung (§ 16 (5) BauNVO)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 88 (1) LBO i. V. m. § 9 (1) 6 BauGB)

⟷	Hauptfirstrichtung

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 (6) BauGB)

D	**Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet (MDW) i. S. v. § 5a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zugelassen werden.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl (**GRZ**), Traufhöhe (**TH**) , Firsthöhe (**FH**) und Zahl der Vollgeschosse (**Z**) jeweils als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

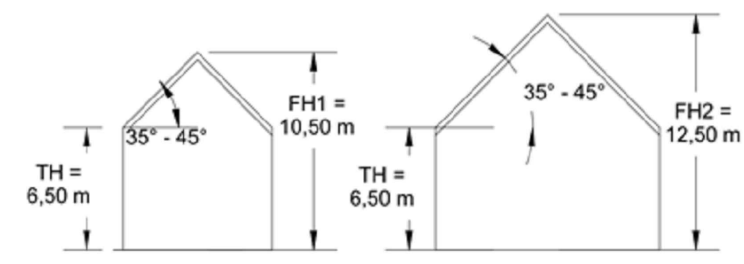
2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Ausnahmevorbehalt für die Bereiche 4 und 5: Im Bereich 4 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Bereich 5 eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

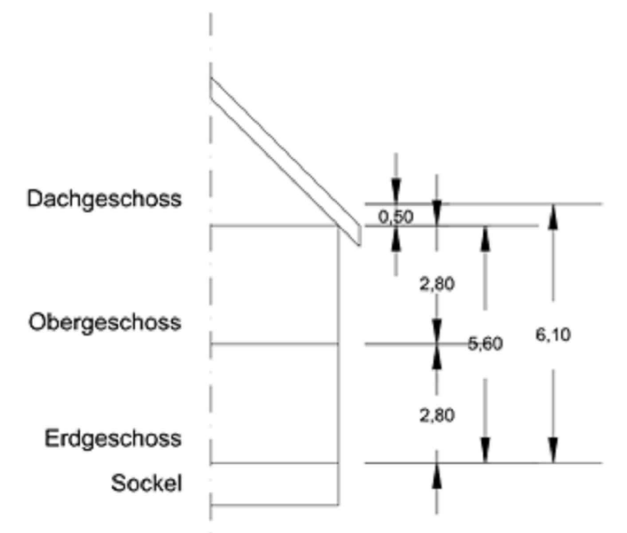


2.4 Ausnahmevorbehalt: Bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln - Zwerchgiebeln - darf die festgesetzte Traufhöhe bei Gebäuden in der 2. Reihe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.5 Ausnahmevorbehalt: Bei der Aufstockung 1-geschossiger Gebäude um ein weiteres Geschoss darf die festgesetzte Traufhöhe in dem hierfür erforderlichen Maß unter folgenden Vorgaben überschritten werden:

- die zulässige Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf 6,10 m nicht überschreiten und
- ein Kniestock ist unzulässig.

Die Firsthöhe darf um das gleiche Maß überschritten werden.



2.6 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt bei II.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die abweichende Bauweise **a** ist wie folgt definiert:
Halboffene Bauweise: einseitiger, seitlicher Grenzanbau entsprechend dem Gebäude-bestand.

3.2 Ausnahmevorbehalt bei zwei Hauptgebäuden: Von der abweichenden Bauweise **a** kann abgewichen werden, wenn entsprechend dem Gebäudebestand zwei Hauptgebäude jeweils einseitig auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden **und** eine Hofeinfahrt von mindestens 3 m verbleibt.

3.3 Ausnahmevorbehalt bei breiten Grundstücken: Von der festgesetzten geschlossenen Bauweise **g** kann unter folgenden Voraussetzungen abgewichen werden:

- bei einer Grundstücksbreite zwischen 12 m und 17 m darf an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Nebengebäude/ Garage errichtet werden.
- Grundstücke, die breiter als 17 m sind, können auch in offener Bauweise bebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen und straßenseitige Baulinien definiert.

Zur Herstellung rechter Gebäudewinkel ist eine Abweichung/ Zurücktreten von der Baulinie bis ± 10° zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen insgesamt auf nicht mehr als der Hälfte der jeweiligen Außenwand um bis zu 1,30 m überschritten werden.

4.2 Ausnahmevorbehalt für Hauptgebäude: bestehende Hauptgebäude einer Haus-Hof-Bebauung oder Teile davon, dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche durch Um-, Ausbau und Nutzungsänderungen geändert werden.

4.3 Ausnahmevorbehalt für Nebenanlagen: Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit einem bestehenden Wohngebäude dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, auch wenn diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

4.4 Hingegen sind beim Anbau, einer Erneuerung bzw. einer Neuerrichtung einer Altanlage an gleicher Stelle gemäß Punkt 4.1 die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

Änderung ist eine bauliche Maßnahme, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Um- und Ausbau bewirkt.

Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung der bisherigen in eine andere Nutzungsart.

Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende **Neuerrichtung** einer Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzung an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

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

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind privilegierte Grenzgebäude nur an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, an der das Hauptgebäude steht.

5.2 Ausnahmevorbehalt südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze: **Nicht-notwendige** Stellplätze sind zulässig. In begründeten Einzelfällen sind hier auch **notwendige Stellplätze** zulässig. Verweis auf Festsetzungen **8.3**.

5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von bis zu 50 m³ je Grundstück zulässig.

6. Gemeinbedarfsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

6.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeindezentrum" dient der Unterbringung von Räumlichkeiten für die öffentliche Verwaltung.

6.2 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche" dient der Unterbringung von Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen.

6.3 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Durchgang/ Öffentlicher Platz" dient der Unterbringung eines öffentlich nutzbaren Platzbereiches mit Anbindung an den Pfarrgarten.

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

In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je volle 300 m² als Baugebiet überplanter Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmevorbehalt: Im Bereich 4 (Hauptstraße 4) ist 1 WE bei weniger als 300 m² überplanter Grundstücksfläche zulässig.

8. Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen/ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Die Anbindung der Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen ist grundsätzlich nur über die Hauptstraße und den Knittelsheimer Weg zulässig; dies gilt auch für die Ein- und Ausfahrt der notwendigen Stellplätze.

8.2 Ausnahmevorbehalt für die Ein-/ Ausfahrt vom Knittelsheimer Weg:
Bei der Eckbebauung Knittelsheimer Weg/ Hauptstraße ist die verkehrliche Anbindung auch über eine Ein-/ Ausfahrt vom Knittelsheimer Weg zulässig.

8.3 Ausnahmevorbehalt für die Ein-/ Ausfahrt über den südlichen Wirtschaftsweg:
Die Ein- und Ausfahrt **nicht-notwendiger** Stellplätze südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze ist über den südlichen Wirtschaftsweg zulässig. In begründeten Einzelfällen sind **notwendige** Stellplätze südlich entlang der Hauptstraße zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze mit ausschließlicher Ein- und Ausfahrt über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg zulässig.

Begründete Einzelfälle liegen bei der Bestandsbebauung vor, insbesondere wenn aufgrund der Bestandsbebauung an der Hauptstraße und der (herzustellenden oder bestehenden) geschlossenen Bebauung in zweiter Reihe die Ein-/ Ausfahrt von der Hauptstraße tatsächlich nicht möglich ist. Eine rechtliche Unmöglichkeit (fremdes Eigentum / kein Zufahrtsrecht) stellt keinen begründeten Einzelfall dar. Eine tatsächliche Unmöglichkeit wird angenommen, wenn die Ein-/ Ausfahrt weniger als 3 m beträgt.

9. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" dient der Unterbringung eines Kinderspielplatzes.
Es sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung der Grünfläche entsprechen.
Die vorhandene Eingrünung ist zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen. Auf die besonders giftigen Pflanzen gemäß der DIN 18034 (Sicherheitsnorm für Spielplätze) ist zu verzichten.

9.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pfarrgarten" dient der Nutzung als Begegnungsort im Freien. Die Fläche darf bis maximal 20% ihrer Fläche mit Wegen (wasserdurchlässige Bauart) und zweckgebundenen Nebenanlagen (Sitzplatz, Pavillon, Sonnensegel) überbaut werden.
Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
Der maximale Anteil an Rasen liegt bei 60% der Grundstücksfläche; die übrigen Flächen sind als Pflanzflächen mit Stauden, Gehölzen und Bäumen anzulegen.
Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sind zu erhalten, bzw. bei Abgang zu ersetzen.
Baumarten und Größen sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

10. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L ist gemäß Planeintrag mit einem 1 m breiten Leitungsrecht zugunsten des Betreibers zu belasten.

Der Leitungsträger oder dessen Rechtsnachfolger ist berechtigt, die in den privaten Grundstücken verlegte 20-kV-Mittelspannungskabelleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Die Herstellung/ Änderung von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspennungskabelleitung ist nicht zulässig.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Abflussbeiwert bis 0,5, wie Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, o.ä. Dabei ist darauf zu achten, dass auch die Frost- und Tragschichten wasserdurchlässig sind.

11.2 Verbot von Schottergärten

Die Anlage von Schotter- und Splittflächen im Sinne von „Gartenanlagen" ist nicht zulässig.

11.3 Schutz von Igeln und anderen Kleintieren

Zum Schutz von Igeln und anderen Kleintieren sind geschlossene Einfriedungen unzulässig. Hierzu ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung **4**.

11.4 Baumpflanzungen und -erhaltung

Pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen. Laubbäume als Hochstamm Stu 14-16, alternativ ein Obstbaum. Baum gemäß Empfehlungsliste.

11.5 Ortsrandeingrünung nach Osten

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist zur landschaftlichen Einbindung nach Osten eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Hecke ist mindestens 1-reihig aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Pflanzabstand innerhalb der Reihe max. 1 m, Mindestgröße der Sträucher: 2xv 60-100.
Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig; mit Ausnahme von Eiben.
Auf die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber landwirtschaftlichen Flächen, ist zu achten!
Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn einer Baumaßnahme auszuführen. Verluste durch Abgang oder Beschädigung sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.
Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine Nebenanlagen zulässig.

11.6 Dachbegrünung

Dächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Dachfläche von 20 m² mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 0,13 m.
Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen sind bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 30 Prozent der jeweiligen Flachdachfläche von der Begrünung ausgenommen. Die Nutzung von Flachdachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterliegt in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung keiner Flächenbeschränkung.
Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

11.7 Fassadenbegrünung

Fassaden (Fassaden ohne Fenster, Flächen größer 50 m²) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. 3 Kletterpflanzen pro 50 m² fensterloser Fassadenfläche.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

In erster und zweiter Reihe sind zulässig

- gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50 °,
- Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50°.

In zweiter Reihe sind auch zulässig

- gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°; der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächer darf maximal 1,50 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste),
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15°; ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.6**.

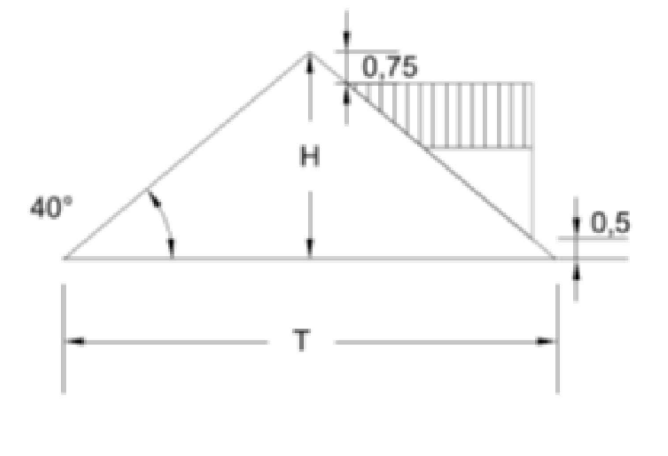
Eine Bebauung in zweiter Reihe entsteht dann, wenn die zu überbauende Grundstücksfläche weitgehend hinter der vorderen, zur Erschließung ausgerichteten Bebauung liegt. Es handelt sich um eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

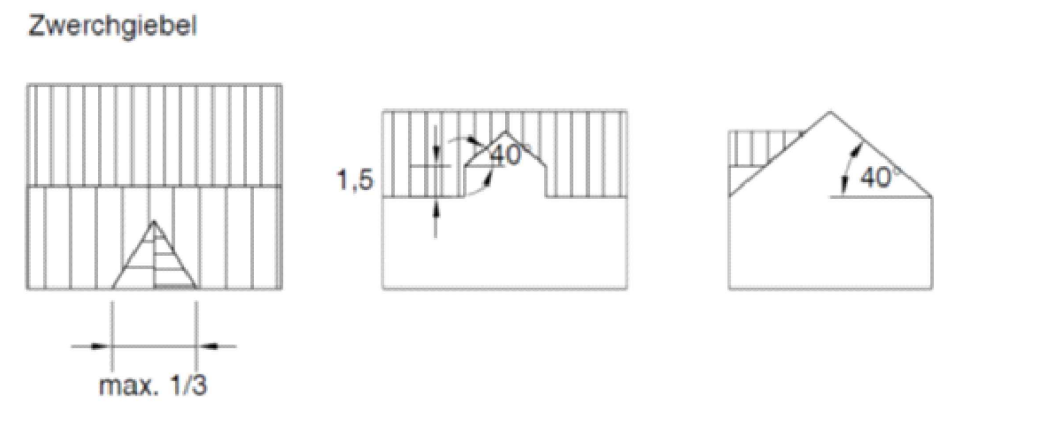
Bei traufständigen Gebäuden in erster Reihe entlang der Hauptstraße sind Dachaufbauten unzulässig.

Ansonsten sind Dachaufbauten als giebelständige Gauben, Schleppgauben, Flachdachgauben oder Rundgauben zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

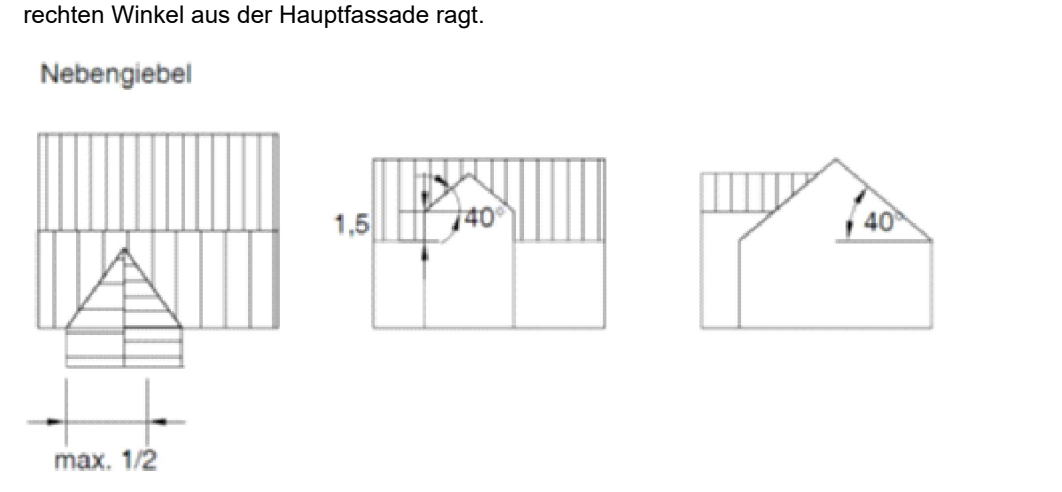
- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser und



Definition Zwerchgiebel: Architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,50 m außenwandbündig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht. Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.



Definition Nebengiebel: funktional erforderliche Erweiterung des Hauptgrundrisses, der im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.



1.3 Dacheindeckung

Zulässig ist eine Dachfarbe in den Farbtönen ziegelrot bis rot-braun sowie hellgrau.
Flachdächer sind zu begrünen.
Dachverglasungen sind bis zu einem Drittel der Dachflächen zulässig.

1.4 Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung wird durch Eintrag in der Planzeichnung definiert:

- die Firstrichtung ist nur parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig,
- Abweichungen von ± 10° sind zulässig.

1.5 Außenwände

1.5.1 Unzulässig sind grelle und leuchtende Farbtöne.

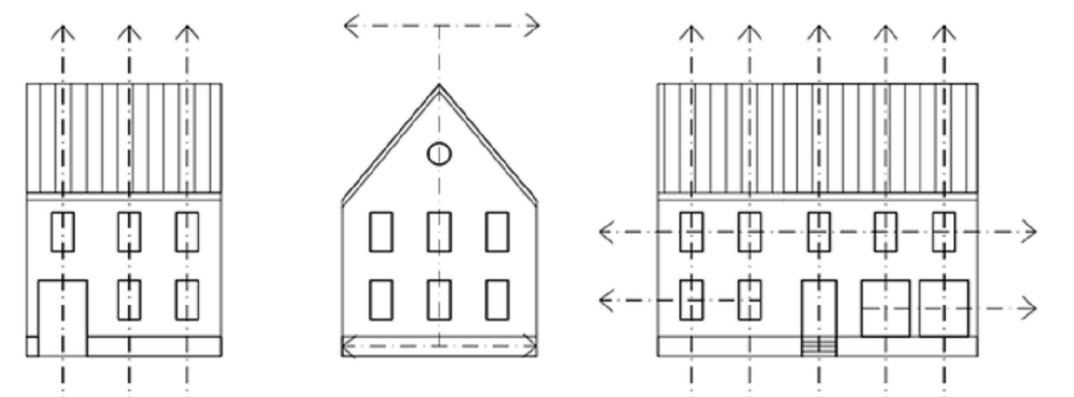
Zulässig sind:

- glatte Putzfassaden mit hellem Anstrich (Farbnuance NCS S 2030-S für Fassade/ Farbnuance NCS S 5030-S für Sockel)
- Holzverkleidungen,
- Fachwerk,
- Verglasungen für Wintergärten,
- Fassadenbegrünung.

1.5.2 Bebauung in erster Reihe: Die Summe aller Öffnungsflächen der straßenseitigen Fassade - Fenster und Türe - muss kleiner als die geschlossene Wandfläche sein.

1.5.3 Bebauung in erster Reihe: Fenster (einschließlich Schaufenster) und Türen an der straßenseitigen Fassade müssen geschossweise aufeinander Bezug nehmen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig und sollen eine mindestens 0,50 m hohe Brüstung, gemessen von der Oberkante der Gehweghinterkante, erhalten.

1.5.4 Bebauung in erster Reihe: Fenster und Türen an der straßenseitigen Fassade dürfen nur ein stehendes Format aufweisen.



1.5.5 Bebauung in erster Reihe: Fenster in liegendem Format und Fensterbänder an der straßenseitigen Fassade sind unzulässig.

1.5.6 Bebauung in erster Reihe: Die Stürze von Öffnungen einer straßenseitigen Fassade müssen innerhalb eines Geschosses auf gleicher Höhe liegen.

1.5.7 Bebauung in erster Reihe: Balkone und Loggien sind an den straßenseitigen Gebäudewänden, die direkt an die Hauptstraße angrenzen, unzulässig.

Bei den übrigen Gebäudewänden sind Balkone und Loggien nur bis zur Hälfte der Gebäudeseite zulässig.

Balkone sind nur als eigene, der Fassade vorgelagerte Konstruktion zulässig. Freikragende Elemente sind unzulässig.

1.5.8 Bebauung in erster Reihe: Erker - Vorbauten an der straßenseitigen Fassade eines Gebäudes, die im oberen Geschoss frei auskragen - sind unzulässig.

2. Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.2 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachtraufe nicht überragen.

2.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit vertikalen Einzelbuchstaben, wechselnde Lichtwerbung und Laserwerbung

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Rückwärtige Grundstücksteile zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind als Vegetationsfläche anzulegen. Splittflächen mit vereinzelten Pflanzen sind keine Vegetationsflächen. Hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung 11.2.

Bei Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrten zu Stellplätzen über den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist die hierdurch entstehende befestigte Fläche dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten. Hierzu ergänzende planungsrechtliche Festsetzung 11.1.

4. Gestaltung der Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

4.1 Einfriedungen zur Hauptstraße sind zulässig als Mauern sowie Holztore bis maximal 2,50 m Höhe.

Ausnahmevorbehalt: Entlang der Hauptstraße vorhandene Holztore mit mehr als 2,50 m Höhe sind zu erhalten oder bei Abgang durch neue, gleichartige zu ersetzen.

4.2 Einfriedungen nördlich und südlich entlang des Geltungsbereichs sind als Zäune bis maximal 1,60 m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm im Sockelbereich einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist alle 15 m ein Durchlass von ca. 1 m Breite und 15 cm Höhe anzulegen. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzung **11.3**.

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Palisadenwände, Steingabionen und Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind nördlich, östlich und südlich entlang des Geltungsbereichs unzulässig.

4.3 Nördlich, östlich und südlich entlang des Geltungsbereichs dürfen Tore eine Höhe von 1,80 m und eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten; ein Sichtschutz ist zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt folgendes Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes: Hauptstr. 32 (förmlich unter Denkmalschutz) Katholische Pfarrkirche St. Antonius von Padua klassizistischer Saalbau, 1821, Architekt F. S. Schwarze; Kruzifix, Stein, bezeichnet 1875.

Eventuelle Abbrucharbeiten („entfallender Gebäudebestand") in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals sind als Maßnahmen nach § 13 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	12.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.11.2020 Äußerungsfrist bis 15.12.2020
Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung	22.03.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	15.04.2022
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	14.04.2022 bis 20.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.04.2022 Stellungnahmen bis 20.05.2022
Prüfung der Stellungnahmen, Zustimmung zum Planentwurf	05.10.2022
und Offenlagebeschluss	29.11.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	20.01.2023
Offenlage	30.01.2023 bis 02.03.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.01.2023 Stellungnahmen bis 02.03.2023
Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	02.05.2023

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

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

Herxheimweyher, den ________________

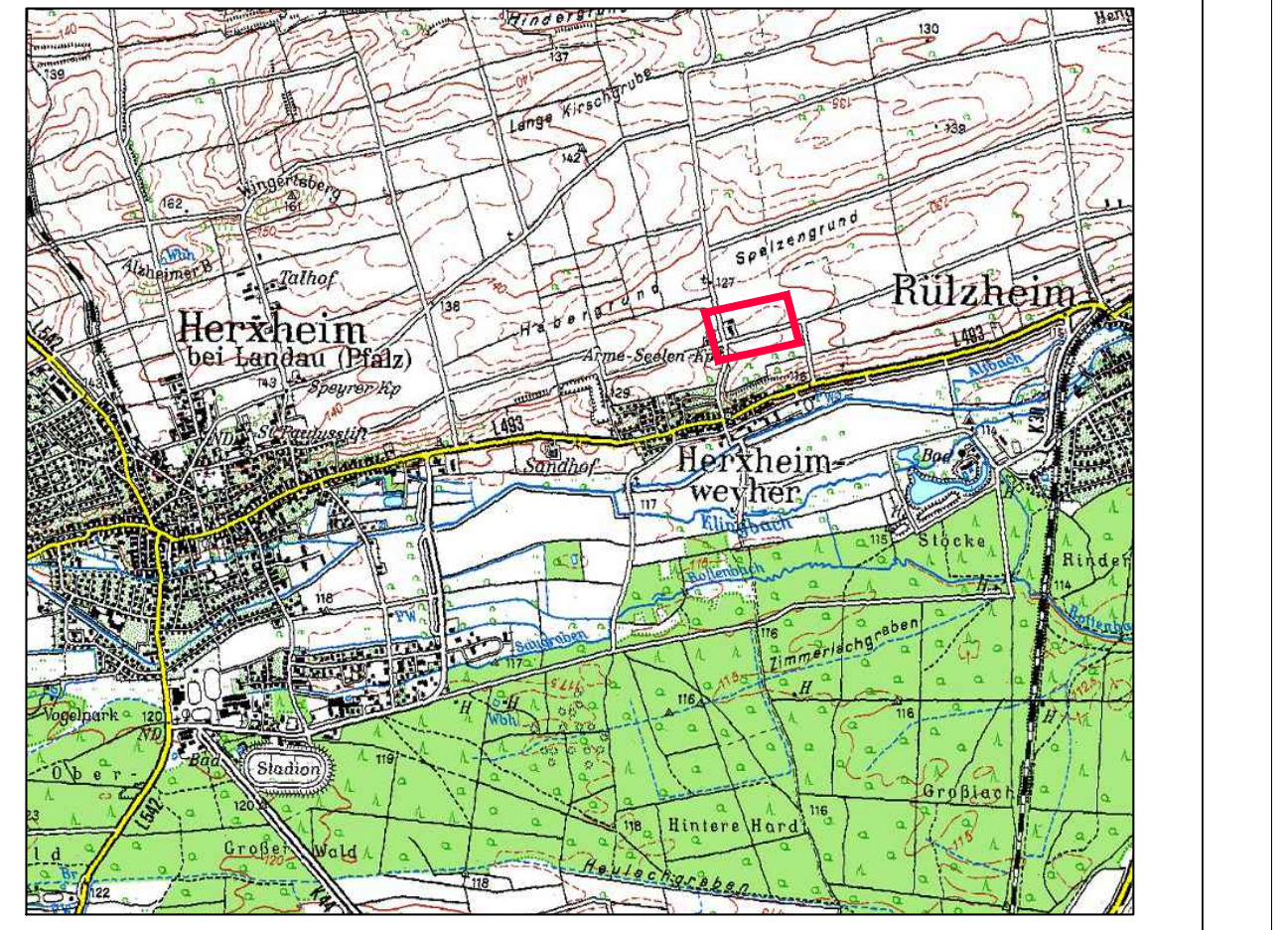
(Dr. Markus Müller)
Ortsürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

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

Herxheimweyher, den ________________

(Dr. Markus Müller)
Ortsürgermeister



Projekt:
Bebauungsplan "Östlicher Altort"

Projektnummer:
20 / 212

Planinhalt:
Satzungsfassung

Dateiname:
20-212_Bplan_2023-05-23.dwg

Layoutname:
M500 (TF)

Stand:
02.05.2023

Gezeichnet
K. Schlosser

Datengrundlage:
Gemeinde Herxheimweyher, 15.12.2020

Geprüft
B. Busch

Auftraggeber / Gemeinde:
Verbandsgemeinde Herxheim
Fachbereich Bauen und Umwelt
Obere Hauptstraße 2
76863 Herxheim
Tel: 07276 / 501-212
Email: info@herxheim.de

Planungsbüro:
stadtconcept
sc stadtconcept GmbH
Dipl. Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
B-PLAN STÄDTEBAU DR. CHRISTINE HALFMANN
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Tel: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255
Email: busch@stadtconcept.com

Plotdatum:
23.05.2023

Format:
1,795 x 0,91 = 1,64 m²

Maßstab:
1 : 500_1

Nord: