

ORTSGEMEINDE HERXHEIM AM BERG



Bebauungsplan

„AM DÖRRLING Änderung 2“ mit integriertem Grünordnungsplan



Städtebaulicher Beitrag:
Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim
Fachbereich Bauen und Liegenschaften
Dipl.-Ing. (FH) Frank Wiggermann

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

2. Ausfertigung



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

§1 RÄUMLICHER GELTUNGS BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

DER RAUMLICHE GELTUNGS BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

§2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27. AUGUST 1997 MIT DEN ÄNDERUNGEN VOM 24. JUNI 2004 IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990, ZULETZT GEÄNDERT AM 22. APRIL 1993.

1. ZEICHNERISCHER TEIL

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

2. SCHRIFTLICHER TEIL

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 2.4. BEGRÜNDUNG



2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 1-3 BAUGB)

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. NR. 1 BAUGB + § 1 BAUNVO (4+5))

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

(1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.

ZULÄSSIG SIND:

1. WOHNGEBÄUDE,
2. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

NICHT ZULASSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO:

GEM. § 4 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO:

NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE

GEMÄß § 4 ABS. 2 NR. 3:

1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
4. GARTENBAUBETRIEBE
5. TANKSTELLEN,
6. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN

B) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO)

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHSTWERT.

DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS FLÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN



C) BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN
WIE FOLGT FESTGELEGT:

GEBIET A: OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG

GEBIET B: OFFENE BAUWEISE, EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG

GEBIET C: OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ALS REIHEN- ODER
KETTENHÄUSER ZULASSIG.

GARAGEN SIND NUR GEBAUDEINTEGRIERT ODER AUF DEN
FÜR GARAGEN FESTGELEGTE FLÄCHEN ZULÄSSIG.

GEBIET D: OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ALS REIHENHÄUSER
ZULÄSSIG.

GARAGEN SIND NUR AUF DEN FÜR GARAGEN FESTGELEGTE
FLÄCHEN ZULASSIG.

D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB)

DIE GEBAUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN
(§ 23 ABS. 3 BAUNVO) ZU ERRICHTEN. DIE FIRSTRICHTUNGEN
SIND IM PLAN DARGESTELLT UND ALS ZWINGENDE FESTSETZUNG
VERBINDLICH.



E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB)

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLACHE ODER GEBÄUDEINTEGRIERT **EINGESCHOSSIG** ZULÄSSIG. DIE ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE BETRÄGT MAX: 2,80 m.

VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAUHAUM ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE (STASSENBEGRENZUNGSLINIE) VON MINDESTENS 6,00 M VORZUSEHEN.

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULASSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHAUSCHEN UND/ODER PERGOLEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 16 M² FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 M² FÜR LETZTERE ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN

F) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 ABS.I NR.6 BAUGB)

IM GEBIET "A" SIND NUR ZWEI WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

G) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR.II BAUGB)

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS PLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER



SICHERHEIT DES FLIESSENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS,
SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER
PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN
ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN.

(VGL. AUCH PUNKT 2.2 + I I)

H) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

BEZUGSHÖHE +/-0,00 IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN
ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE
GRADIEN) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE. DIE OBERKANTE DES
FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF EINE HÖHE VON + 1,20 M
NICHT ÜBERSTEIGEN.

DIE LBAUO §1 ABS. 4 IST HIERBEI ZU BEACHTEN.

VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG, SOFERN DIE
REGELUNGEN ÜBER DIE HÖHE DER DACHRINNE ERFÜLLT SIND.

DIE OBERKANTE DER DACHRINNE DARF BEI I +ID EINE HÖHE VON + 3,80 M
NICHT ÜBERSCHREITEN UND MUß MIND. + 2,80 M BETRAGEN. (VERGL. SKIZZE)
BEI ZWEIFGESCHOSSIGER BAUWEISE DARF DIE OBERKANTE DER DACHRINNE EINE
HÖHE VON + 6,30 M NICHT ÜBERSCHREITEN UND MUß MIND. +5,30 M BETRAGEN.
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE BETRÄGT BEI I+ID 10,00 M,

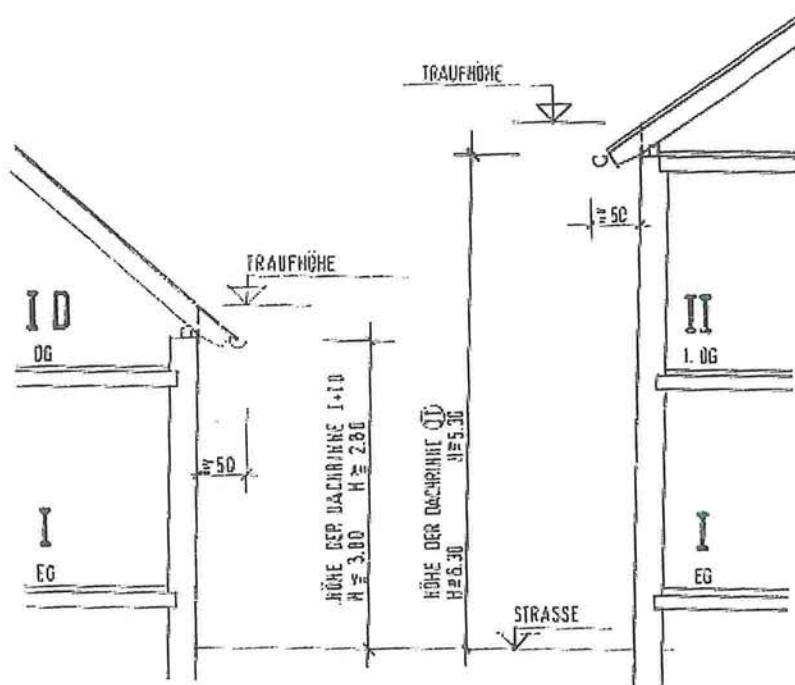
BEI II BETRÄGT SIE 11,00 M

DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON
+ 0,20 M NICHT ÜBERSTEIGEN.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIEßEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN.





2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

=====

2.2.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR 20 BAUGB)

AUF DEN IN DER ZEICHNUNG DARGESTELLTEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
(VERGLEICHE AUCH BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN) SIND ZUM AUSGLEICH DES
ÖKOLOGISCHEN DEFIZITES FOLGENDE MASSNAHMEN VORGESEHEN:

DIE FLACHE "1" (FLURBEREINIGUNGS GEBIET) BEREICH KAPPESGÄRTEN UND DIE
FLACHE "2" (AM GOLDBERG) WERDEN AUS DER BEWIRTSCHAFTUNG GENOMMEN
UND ALS SUKZESSIONSFLÄCHEN DER NATUR ÜBERLASSEN.

FÜR DIE FLACHE "1" (FLURBEREINIGUNGS GEBIET , BEREICH KAPPESGÄRTEN) IST
VORGESEHEN, DASS SICH HOCHSTAUDENFLUREN UND GEHÖLZ

ENTWICKLUNGSSTADIEN DER FRISCHEN BIS FEUCHTEN STANDORTE WIE
WEIDENBÜSCHE, EICHEN-HAINBUCHEN-INITIALSTADIEN ETC., ENTWICKELN.

FÜR DIE FLACHE "2" (AM GOLDBERG) SOLLEN SICH BRACHESTADIEN MIT GRAS-
KRAUTVEGETATION, ÜBERGANG ZU GEHÖLZ INITIALSTADIEN MIT WALDREBE UND
WILDROSE, SEKUNDARGEÜSCHE MIT WEISSDORN, SCHLEHE, SPÄTER
INITIALSTADIEN VON PERLGRAS- BUCHENWALD-GESELLSCHAFT BILDEN.

2.2.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

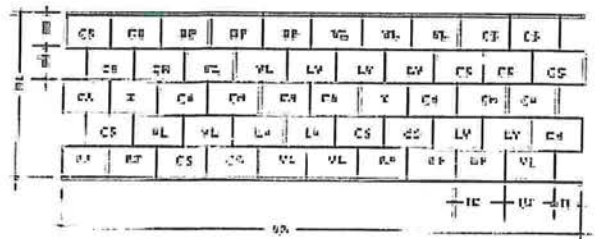
INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
SIND EINHEIMISCHE GEHÖLZARTEN LAUT PFLANZSCHEMATA SOWIE LAUBBÄUME
DER AUSWAHLLISTE A UND B ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG
ZU UNTERHALTEN.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"

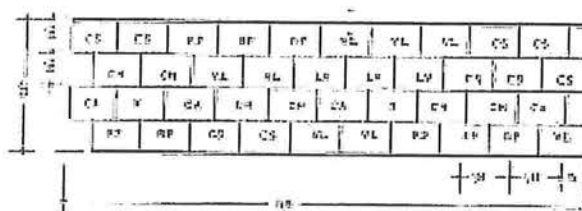


Pflanzschema 1



Pflanzschema 2

CB	QUERCUS PETRAEA	VL	HÄHNLEICH
CB	QUERCUS ROBUR	LV	HÄHNLEICH
CA	QUERCUS ILEX	CB	KORNELHÄHNLEICH
LV	LIGUSTRUM VULGARIS	BP	BAIEMEISE
VL	FRAXINUS EXCELSIOR	VL	HOLLIGES SCHNITTGELB
BP	ROSA PEMPINIANA	BP	BIBERWELDE
# BEIM BODEN DER PFLANZREIHE 2, 3 O. 4 HÖHENSTÄBE			



PFLANZENAUSWAHLLISTE A

QUERCUS ROBUR	STIELEICHE
QUERCUS PETRAEA	TRAUBENEICHE
ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
FRAXINUS EXCELSIOR	ESCHE
JUGLANS REGIA	WALNUSS

PFLANZENAUSWAHLLISTE B

CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
ACER CAMPESTRE	FELDAHORN
OBSTHOCHSTAMM	APFEL, BIRNE ETC

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



BETULA PENDULA

SANDBIRKE

SORBUS ARIA

MEHLBEERE

HINWEIS:

DIE REGELUNGEN DES NACHBARRECHTES SIND ZU BEACHTEN.

VERKEHRSGRÜN

IM VERKEHRSRAUM SIND AN DEN GEKENNZEICHNETEN STELLEN BÄUME DER AUSWAHLLISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

IM STRASSENRAUM SIND MINDESTENS 9 EINZELBÄUME ZU PFLANZEN.

DIE BAUMSCHEIBEN SIND DURCH BAULICHE MASSNAHMEN VOR STEUSALZEINWIRKUNG UND VERKEHR ZU SCHÜTZEN UND MIT GEEIGNETEN PFLANZEN ZU BEGRÜNEN. DIE GRÖÖZE DER BAUMSCHEIBEN MUSS MIND. 3,50 m² BETRAGEN.

DER EINSATZ CHEMISCHER PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL IST NUR IM BEGRÜNDETEN EINZELFALL GESTATTET UND BEDARF DER ZUSTIMMUNG DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE.

2.2.3 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN.

SITZPLATZFLÄCHEN UND WEGE SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN.



FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN DER VORGENANNTEN
PUNKTE SINNGEMÄSS.

PRO ANGEFANGENE 300 m² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM DER
LISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

GRENZABPFLANZUNGEN

FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG

2.3 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

=====

- LANDES BAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28.NOVEMBER 1986
(GVBL. 1987 S.48) IN DER FASSUNG VOM 01.APRIL 1991

**A. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 88 ABS.I NR.I
LBAUO**

DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM.
PLANEINTRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN
ZUSAMMENGESetzte DÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN
SIND MIT DER PLANEINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIEBEN.

NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS 30 CM NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST
SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN.
KRÜPPELWALME SIND ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE SIND ANSTELLE VON SATTELDÄCHERN AUCH VERSETZTE
PULTDÄCHER ZULÄSSIG, WENN FOLGENDE BEDINGUNGEN ERFÜLLT SIND:
DER HÖHENUNTERSCHIED ZWISCHEN PULTFIRST UND PULTWANDANSCHLUSS
DARF 1,50 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE DACHNEIGUNG BEIDER PULTDÄCHER

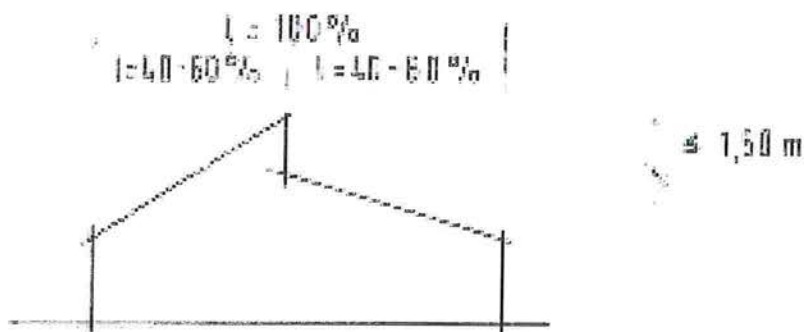
GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



MÜSSEN GLEICH SEIN.

DIE LÄNGE DER PULTDACHFLÄCHEN MUSS IM VERHÄLTNISS 50 ZU 50 BIS 40 ZU 60 GESTALTET SEIN.



DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG. BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIGUNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN. DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGSWINKEL AUFWEISEN.

DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR NATURROTE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS DACHEINDECKUNG.

SCHWARZE, BRAUNE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND MUSS AN DER TRAUFCHEIT MEHR ALS 50 CM UND AM ORTGANG MEHR ALS 20 CM BETRAGEN.

GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG UND NUR IN GEBIET A+D (-IN B+C NICHT). ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST



EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRASSESEITIG DARF DIE EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 M BETRAGEN, GEMESSEN AN DER BREITESTEN STELLE.

AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN. ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. IHRE EINZELGRÖSSE DARF 1,50 M² NICHT ÜBERSCHREITEN.

DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ALS LOGGIA ODER DACHBALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ABGEWANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHAUFBAUTEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 40% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

B. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 88 ABS.1 NR.1 LBAUO

FENSTERÖFFNUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM:
ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND FENSTER SO ZU GESTALTEN, DASS STEHENDE FORMATE ENTSTEHEN, D.H. DIE FENSTERHÖHE MUSS GRÖßER SEIN ALS DIE FENSTERBREITE. BREITERE FENSTERÖFFNUNGEN SIND MÖGLICH, DOCH SIND SIE DURCH RAHMENHÖLZER ODER PFEILER SO ZU GLIEDERN, DASS STEHENDE FENSTERFORMATE ENTSTEHEN.

FENSTERELEMENTE, SOWIE TÜREN UND TORE MIT METALLISCH GLÄNZENDER OBERFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG. MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ELOXIERTES ODER FARBBESCHICHTETES LEICHTMETALL.



AUSSENWÄNDE:

FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:
PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ. SANDSTEIN ODER
SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:

DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG.

VORGESCHLAGEN WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUSSENWÄNDE UNZULÄSSIG:

- MATERIALIEN MIT GLÄNZENDER OBERFLÄCHE, WIE Z.B. GLASIERTE FLIESEN
ODER KERAMIKPLATTEN. AUSNAHME: FÜR GEBÄUDESOCKEL ODER ALS
GLIEDERUNGSELEMENT IM ERDGESCHOSS SIND MATTE KERAMIKPLATTEN IN
ERDFARBEN MÖGLICH, DEREN PLATTENGRÖSSE JEDOCH NICHT GROSSER IST,
ALS DAS DIN-FORMAT EINES NF-ZIEGELSTEINES.

- KUNSTSTOFF-, FASERZEMENT-, TEERPAPP- ODER
METALLAUSSENWANDVERKLEIDUNGEN, SOWIE VERKLEIDUNGEN AUS MARMOR
ODER KUNSTSTEINPLATTEN.

AUSNAHME: SENKRECHTE FLÄCHEN VON DACHGAUBEN

- GLASBAUSTEINE IN FENSTERN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM

C. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 88 ABS. 1 NR.3 LBAUO

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND
GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN ODER NATURNAH ZU
BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE



STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN.

FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES
BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND
STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS.

STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE
VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN, SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH
IN DEN VORGARTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM
ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 88 LBAUO)
Z. B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMDELLIERUNG.

AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND

ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG, AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX.
0,70 M ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTUCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE
OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS PLANES
SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

**EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 ABS. 1
NR.3 LBAUO)**

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM
UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR
EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 CM ERLAUBT.
SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN,
KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR
EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZ LAMELLEN ODER



HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 M ABGEGRENZT WERDEN.

ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN

IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN

HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER

SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 M UND

EINE GESAMTLÄNGE VON 6,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN

GRUNDSTÜCKEN WESTLICH DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES

NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. 9 ABS.4 BAUGB

1) GEMÄSS SCHREIBEN VOM 27.01.92 DER SAARFERNGAS AG IST IM BEREICH DER BUNDESSTRASSE EINE HOCHDRUCKGASLEITUNG VERLEGT. DIE BREITE DES ERFORDERLICHEN SCHUTZSTREIFENS BETRAGT 4 M LINKS UND RECHTS DER LEITUNGSACHSE.

2) INHALT DES SCHREIBENS DES LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE, ÄRCHAOLOGISCHE DENKMALPFLEGE, AMT SPEYER, KLEINE PFAFFENGASSE 10, 6720 SPEYER:

IM BEREICH DES OBEN GENANNTEN PLANUNGSGEBIETES IST EIN FRÄNKISCHES GRÄBERFELD ZU VERMUTEN. ES SIND DAHER GRABUNGEN NOTWENDIG.

DIE PLANMÄSSIGE ERFORSCHUNG DIESER FUNDSTELLE LIEGT AUS

HISTORISCHEN, WISSENSCHAFTLICHEN UND HEIMATKUNDLICHEN GRÜNDEN IM ÖFFENTLICHEN INTERESSE.

WIR KÖNNEN DER VORLIEGENDEN PLANUNG DAHER NUR ZUSTIMMEN, WENN RECHTSVERBINDLICH FESTGELEGT WIRD, DASS ALLE BAUHERREN BZW.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG
B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



BAUTRÄGER UND VON DIESEN DEN AUSFÜHRENDEN BAUFIRMEN IM RAHMEN DER KOMMENDEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VERFAHREN RECHTSVERBINDLICH ZUR AUFLAGE GEMACHT WIRD, DASS WIR VON ALLEN ERDARBEITEN - EINE ENGE ABSTIMMUNG IST NOTWENDIG - RECHTZEITIG UNTERRICHTET WERDEN, DAMIT WIR UNSERE WISSENSCHAFTLICHEN GRABUNGEN IN ABSPRACHE MIT BAUHERRN UND BAUFIRMA PLANMÄSSIG DEN ANFORDERUNGEN DER HEUTIGEN ARCHÄOLOGISCHEN FORSCHUNG ENTSPRECHEND DURCHFÜHREN KÖNNEN. EINE FÖRMLICHE UNTERSCHUTZSTELLUNG DES O.G. BEREICHES GEMÄSS § 22 IST VORGESEHEN.

HERXHEIM AM BERG, OKTOBER 2013



2.4 BEGRÜNDUNG

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„ Am Dörrling, Änderung II „

Inhalt:

- 1.-8. Begründung Bebauungsplan „Am Dörrling“

9. Begründung Ergänzung „Am Dörrling, Änd. I“

10. Begründung Ergänzung „Am Dörrling, Änd. II“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Herxheim am Berg hat in seiner Sitzung vom 19.11.2012 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Dörrling, Änd. I“ vom 15.5.1997 zu ändern.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die nachstehend angeführte Begründung zugrunde (bis Punkt 9).

Die Begründung für die beschlossene Änderung ist unter Punkt 10 aufgeführt.

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Herxheim am Berg beschlossen, den Bebauungsplan „Am Dörrling“ aufzustellen.

Gleichzeitig mit der Deckung des Wohnbedarfs soll die Gestaltung der Weinstraße (B 271) im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt durch Verschwenken der Fahrbahn und Begrünung mit torartiger Wirkung gezielt verbessert werden.



2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Während der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim für einen Teil des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen vorsieht, ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vorgesehen, in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Dörrling“ Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Gemeinde Herxheim am Berg beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Am Dörrling“ die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Herxheim am Berg vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

Die zusätzlichen Flächen und die Art der baulichen Nutzung in westlicher Richtung werden gem. § 1 Abs. 1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz in die 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim aufgenommen. Dies wurde vom Rat der Gemeinde Herxheim am Berg in der Sitzung vom 13.11.1990 bereits beschlossen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich im Anschluss an den nördlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Herxheim am Berg, westlich der Bundesstraße B 271 (Deutsche Weinstraße).

Der Geltungsbereich wird im Süden von der bebauten Ortslage und im Norden von einer ehemaligen, inzwischen nur noch wohnlich genutzten landwirtschaftlichen Aussiedlung begrenzt. Im Osten grenzt die Deutsche Weinstraße (B 271) und im Westen die freie Landschaft an.

Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich – Weinbau – genutzte Flächen, sowie die B 271 betroffen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B.-Planes „Am Dörrling“ ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluss zur Offenlegung beschrieben.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



Das Gelände des Geltungsbereiches fällt um ca. 2,90 m von Nordwest nach Südost, kann dabei jedoch als eben angenommen werden.

Außer den öffentlichen Flächen der Straße B 271 sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigegeführten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Fläche

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes WA (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der geplanten Erweiterung des Flächennutzungsplanes, der „Wohnbaufläche“ vorsieht, entwickelt.

Gem. Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen zum Teil Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise und zum Teil Hausgruppen vorgesehen. Insbesondere die Fläche „C“ soll durch die Bauweise (Reihen- oder Kettenhäuser) dazu beitragen, die übrigen bebaubaren Flächen im Geltungsbereich von Lärmeinwirkungen der B 271 abzuschirmen. Dem Lärmschutz für die bebaubare Fläche „C“ dient der vorgesehene Abstand zur B 271 in Verbindung mit einem begrünten Wall als Aufschüttung von ca. 1,50 m Höhe. Zu den Lärmimmissionen der B 271 wird verwiesen auf die beigegeführte gutachterliche Stellungnahme des Ing.Büros VSL, Wörth. Wie aus der gutachterlichen Untersuchung zu entnehmen ist, werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990 für vereinzelte Teilbereiche des Baugebietes vorwiegend im Anschlussbereich der Erschließungsstraße überschritten. Die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen sind planerisch, soweit wirtschaftlich vertretbar – (Lärmschutzwall) und technisch möglich – (geringe Größe des Baugebietes) durch den Lärmschutzwall ausgenutzt.

Für die verbleibenden vereinzelt Bereiche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an die B 271, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen = Fenster der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 erforderlich.

Hinweis: Schallschutzklasse 1 und 2 wird ohne Mehrkosten von Fenstern mit normaler Isolierverglasung und Dichtungen im Falz bei sorgfältiger Montage im Bauwerk erreicht.

In den B.-Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO aufgenommen mit dem Ziel, die bauliche Gestaltung des Neubaugebietes mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu entwickeln, dass eine gestalterische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück je Wohngebäude begrenzt werden. Diese Einschränkung entspricht auch der überwiegenden Nachfrage.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen und traufständig am Ortsrand – und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen, gem. Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufe aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Tonziegeleindeckung sollen diese Farben

auch für die Dacheindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben, wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Wegen der vorhandenen Topographie des Geländes und der Lage am Ortsrand ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dach begrenzt.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird Rechnung getragen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen, wie Gärten und Innenhof im Gebiet D sowie durch verkehrsberuhigte Gestaltung = Gleichberechtigung

der öffentlichen Erschließungsflächen, die dadurch auch als Spielstraßen genutzt werden können.

Im Rahmen der Dorferneuerung wird für die weiteren baulichen Entwicklungen auch ein Standort für einen Spielplatz festgelegt.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Planstraßen A,B und C. Die Planstraße C soll zum Einen für Fußgänger die Verbindung zum westlich anschließenden Wirtschafts- und Wendeweg ermöglichen, zum Anderen und für eine eventuell spätere Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung Verbindungsmöglichkeit herstellen.

Die Planstraßen A und B sind als Sackstraßen mit Wendebereich vorgesehen, alle Straßen im Baugebiet – außer B 271 – sollen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ ausgebildet werden.

Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton – und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegsflächen mit einer Mittelrinne. Stellplatzflächen für den öffentlichen Bedarf sind im Straßenraum separat vorgesehen gem. Eintrag in die Zeichnung.

Gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebietes soll mit dem vorliegenden b:-Plan die Rechtsgrundlage für die Gestaltung der Ortseinfahrt aus Richtung Grünstadt/Kirchheim geschaffen werden. Vorgesehen ist das Anlegen eines Fahrbahnversatzes mit einer Mittelinsel, die auch als

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



Überquerungshilfe in diesem Bereich genutzt werden kann. Die Maßnahme ist vorgesehen, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge aus Richtung Kirchheim bei der Einfahrt nach Herxheim am Berg zu reduzieren.

5.3. Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B.-Planes weitgehend ausgewiesen worden. Nach der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibt eine kleine Restfläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. Plandarstellung.

Entsprechend der Darstellung im B.-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in den Planstraßen vorgesehen. Die Pflanzfläche am westlichen Rand des B.-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten, sowie Einwirkungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Weinbauflächen gegen die Bebauung abschirmen.

In die textlichen Festsetzungen zum B.Plan sind Pflanzschemata mit vorzugsweise zu pflanzenden einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigegeführten Unterlagen des Büros für Garten – und Landschaftsplanung Hans-Peter Geiges, Laumersheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B.-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden.

Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nr.1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.



7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert, durch Anschluss an die Deutsche Weinstraße (B 271). Die Planstraße C führt aus dem Gebiet in westliche Richtung an den geplanten landwirtschaftlichen Weg mit Geh- Leitungs- und Fahrrecht.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes im Bereich der Deutschen Weinstraße angeschlossen.

Hinweis:

Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken

Die rückwärtigen, dem Garten zugewandten Dachflächen von Haus- und Nebengebäuden sollten über geeignete, bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zisterne, Feuchtmulden oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden. Die Ausbildung der Versickerungseinrichtungen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings beim Grabenaushub wegen Bodenklasse 6 + 7 zu erwarten.

Kanal ca.	185 m x 870.- DM/m	= 161 000.- DM
Wasserleitung ca.	185 m x 800.- DM/m	= 148 000.- DM
Straßenbeleuchtung	12 L x 4000.- DM/Stück	= 48 000.- DM
Straßen und Gehwege,		
Grünflächen	1400 qm x 272.-DM/qm	= <u>381 000.- DM</u>
		690 000.- DM
Baunebenkosten		<u>20 000.- DM</u>
		<u>710 000.- DM</u>

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



710 000.- DM : rd. ca. 8500 qm = rd. 85.- DM /qm Grundstücksfläche

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

9. Begründung zur Änderung I

Der Änderungsplan I wurde im Januar 1996 als Entwurf neu erarbeitet, weil die Gemeinde Herxheim am Berg inzwischen nordöstlich des Geltungsbereiches eine Abrundungssatzung „Westlich des Dackheimer Weges“ erstellt hat und in dieser Satzung verkehrsberuhigende Maßnahmen für die B 271 vorgesehen sind, die den Bau eines Fahrbahnteilers und die Fahrbahnverbreiterung verzichtbar machen.

Wegen der Herstellung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ entlang der Planstraße B in Verbindung mit der Auffüllung als Lärmschutzwall ist der B.-Plan „Am Dörrling“ derart geändert, dass der Verlauf der B 271 in diesem Bereich dem bestehenden Trassenverlauf entspricht.

Eine Änderung des landespflegerischen Planungsbeitrages wegen der Begrünung des Fahrbahnteilers ist nicht erforderlich, weil der Reduzierung der Grünfläche eine Vergrößerung der Flächen östlich der Planstraße B gleichwertig gegenüber steht.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden unter 2.3.A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, insoweit geändert, dass ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig sind.

10. Begründung zur Änderung II

Erfordernis der Planaufstellung:

Im Oktober 2011 wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde – Kreisverwaltung Bad Dürkheim – festgestellt, dass auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes gewerbliche Tätigkeiten ausgeübt werden.

Im Bebauungsplan ist unter 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Eigentümer wurden angeschrieben und diesen mitgeteilt, dass diese Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig ist, sofern die Gemeinde einem entsprechenden Antrag die Zustimmung erteilt.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



Dem im April 2012 vorgelegten Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Garage und Teilbereiche des Kellers zu Gewerbebezwecken wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, die Gemeinde Herxheim am Berg hat der Zulassung einer im B.-Plan vorgesehenen Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauGB nicht zugestimmt.

Die Gemeinde Herxheim am Berg hat die Notwendigkeit zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung erkannt und erklärt, die reine Wohnnutzung in dem Gebiet nachhaltig zu schützen

Dies wird auch durch einen Antrag der Mehrzahl der Bewohner des Gebietes als Interessengemeinschaft unterstützt.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Dörrling, Änd.I“ ist für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Tankstellen ist ausgeschlossen.

Zu der bestehenden Bebauung ist festzustellen, dass es sich um reine Wohnnutzung handelt. In dem Gebiet sind insgesamt 5 Gewerbe angemeldet, die nicht unter die Ausschlusskriterien des § 4 BauNVO fallen (soziale Zwecke oder werden nicht in diesem Gebiet ausgeübt).

Erläuterung der Planung

Der Änderungsplan II wurde im November 2012 beschlossen und sieht vor, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung (bzw. Nutzung) anzupassen.

Der Gemeinderat hat zum nachhaltigen Schutz der reinen Wohnnutzung am 19.11.2012 nach eingehender Vorberatung im September 2012 beschlossen, die ausnahmsweise gem. § 4 BauNVO zugelassenen Nutzungen auszuschließen.

Folgendes wurde beschlossen:

- Ausschluss der ausnahmsweise gem. § 4 Abs.3 zugelassenen Nutzungen
- Ausschluss der gem. § 4 Abs. 2 Nr.2 zugelassenen nicht störenden Handwerksbetriebe

Aufgrund der in der Umgebung des Gebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wurde von der Änderung der baulichen Nutzung in Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO Abstand genommen.

Weitere Änderungen wurden nicht beschlossen.

Im Rahmen der 1.Offenlegung vom 15.4.2013 bis 17.5.2013 wurden Anregungen vorgetragen, diesen hat der Gemeinderat Herxheim am Berg in seiner Sitzung vom 19.8.2013 stattgegeben. Für Grundstück Pl.Nr. 1596/39 wurde die wahlweise Firstrichtung zugelassen sowie eine zusätzliche Garage an der südlichen Grenze des Grundstückes.

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

B-PLAN "AM DÖRRLING, Änd. II"



Aufgrund der stattgegebenen Anregungen war der Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten und hat in der Zeit vom 13.9.2013 bis 27.9.2013 gemäß § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen und betroffene Träger öff. Belange wurden gehört.

Die während dieser Zeit vorgetragenen Anregungen wurden in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2013 behandelt. Den Anregungen wurde teilweise stattgegeben, folgende Änderungen wurden daraufhin beschlossen:

- Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.2Nr.2 BauNVO zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ werden gestrichen.
- Die bei den beiden Grundstücken Am Dörrling 1 und 3 ausgewiesene überbaubare Fläche wird um jeweils 3 m entlang der Zwischengrenze gekürzt, daher wird eine grenzständige Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden ausgeschlossen.

Die auf dem Grundstück Am Dörrling 3 vorhandene Garage wird planungsrechtlich festgelegt (und kann daher nicht mehr erweitert werden). Auf dem Grundstück Am Dörrling 1 wird entlang der westlichen Grenze ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen.

Herxheim am Berg, im Oktober 2013

Ortsbürgermeister

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen

Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB teilgenommen.

Herxheim am Berg, den 21.10.2013

Ortsbürgermeister

