BEBAUUNGSPLAN "IM EULENGESCHREI" HERXHEIM AM BERG

LEGENDE

BAUGEBIETSART

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I+ID — EIN VOLLGESCHOSS UND EIN AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS ALS HÖCHSTMASS

II — ZWEI VOLLGESCHOSSE

GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4

GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 0,8

BAUWEISE : OFFENE BAUWEISE GEM. 22 ABS.2 S.2 BAUNVO

°E — OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

°D — OFFENE BAUWEISE NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

b — BESONDERE BAUWEISE (KETTENHÄUSER)

GRENZE DER FLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

SD 35° 40° — NUR SATTELDÄCHER ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESETZTE DÄCHER MIT ANGABE DER ZULÄSSIGEN DACHNEIGUNG

ZWINGENDE FESTSETZUNG DER HAUPTFIRSTRICHTUNG

SOWOHL GIEBEL- ALS AUCH TRAUFSTÄNDIGE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN MÖGLICH

BAUGRENZE MIT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGEND ZU GESTALTEN

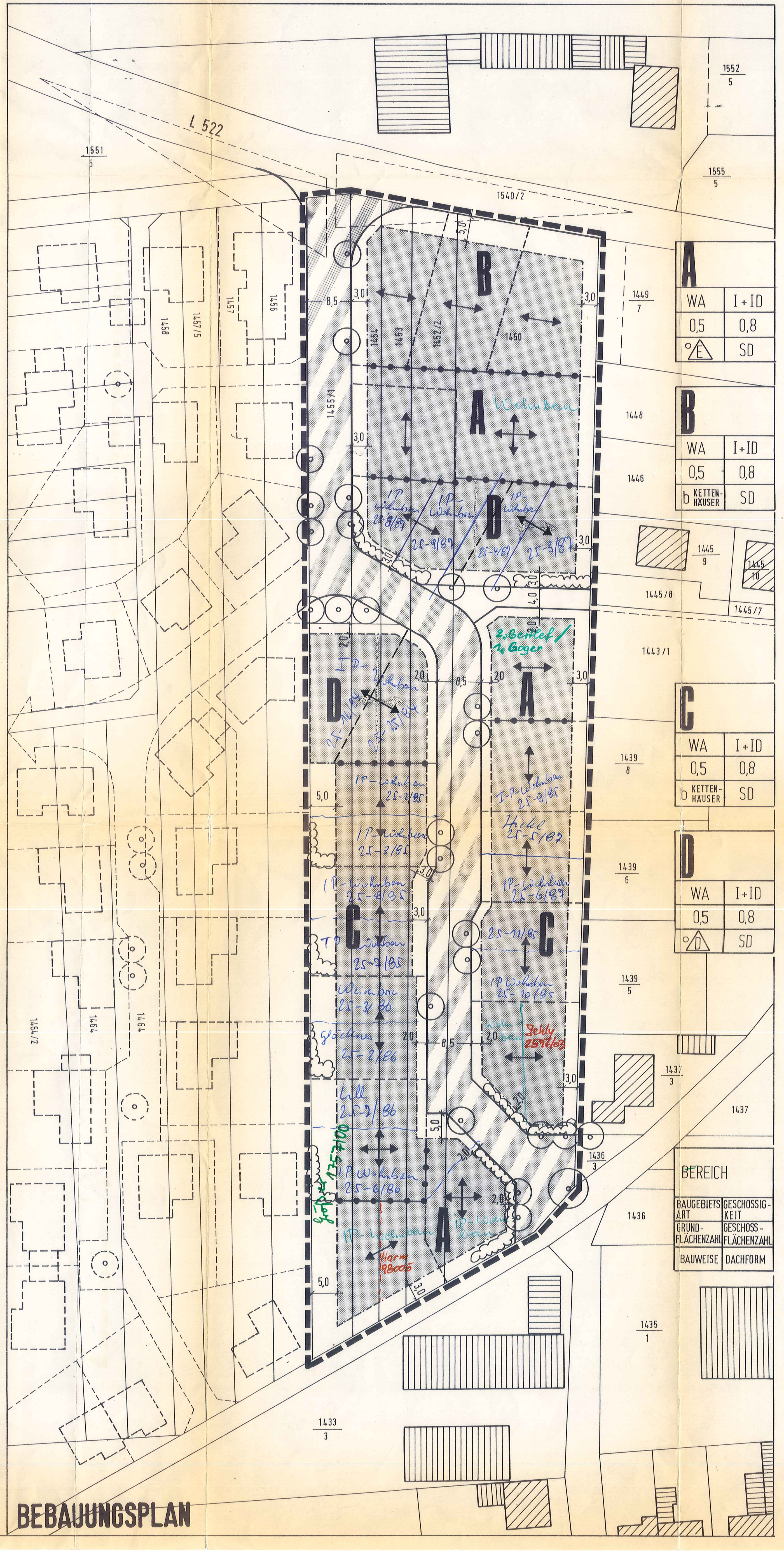
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

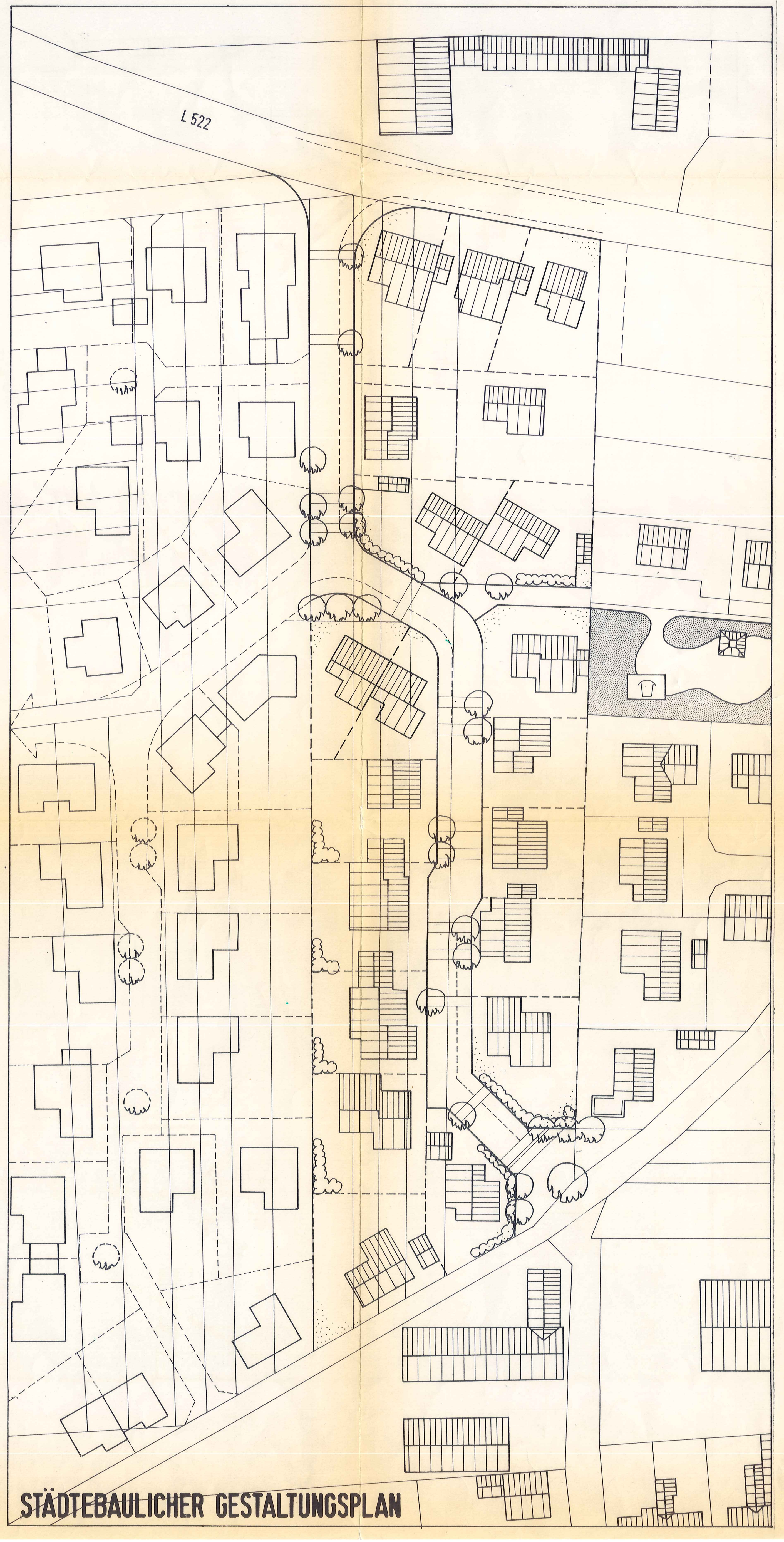
PFLANZGEBOT FÜR SOLITÄRGEHÖLZE ALS EINZELBÄUME ODER BAUMGRUPPEN

PFLANZGEBOT FÜR HECKEN UND/ODER BUSCHGRUPPEN

BESTEHENDE GEBÄUDE

SICHTFLÄCHEN, VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN





TEXLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BBauG)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BBauG

1.1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung:
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) gemäss §4 BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (§4 Abs.4 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und lanwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

1.1.2 Mass der baulichen Nutzung
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze wie folgt festgesetzt (§16-18 BauNVO)

Für die Bereiche "A", "B", "C" und "D"
Z = I und ID, d.h. ein Geschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dach, Obergrenze

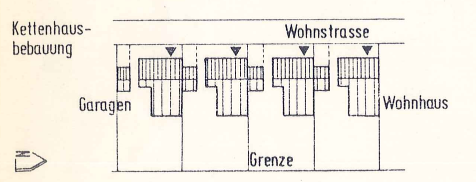
1.2 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
Die Bauweise ist gemäss §22 BauNVO wie folgt festgelegt:

In dem mit "A" bezeichneten Gebiet als offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO). Hier sind nur Einzelhäuser zulässig.

In dem mit "D" bezeichneten Gebiet als offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO). Hier sind Doppelhäuser zulässig.

In den mit "C" und "B" bezeichneten Gebieten ist eine besondere Bauweise festgelegt, die Kettenhausbebauung, dabei ist eine Grenzbebauung nach Osten, bzw.Norden vorzunehmen (§22 Abs.4 BauNVO)

Zwischen den Gebäuden sind die Garagen zu errichten.



1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

1.3.1 Die in der Plandarstellung eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind als zwingende Festsetzung verbindlich. Untergeordnete Bauteile können mit einer anderen Firstrichtung versehen sein. In einzelnen im Plan gekennzeichneten Bereichen ist sowohl die trauf- als auch die gibelständige Bauweise möglich.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

1.4.1 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Vor Garagen ist mindestens ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 5,0m Tiefe vorzusehen und von Einfriedung freizuhalten.

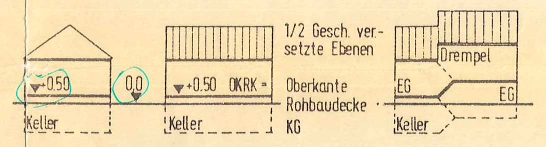
1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Die in der Plandarstellung als befahrbare Spiel- und Wohnwege bezeichneten Flächen sind als verkehrsberuhigte, fussgänger- und kinderfreundliche Verkehrsflächen zu gestalten, ohne bauliche Trennung der Flächen für Fussgänger und Fahrverkehr.

1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BBauG)

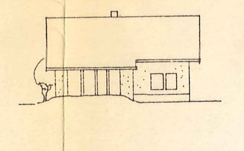
Für die Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird das Niveau 0,0 das der Oberkante des Strassenbelages der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entspricht, als Bezugsmass herangezogen.

1.6.1 Die Oberkante der "Rohbaudecke Kellergeschoss" darf in der Mitte der überbauten Fläche eine Höhe von 0,5 m nicht übersteigen. Ausnahmsweise kann in dem mit "A","C" und "D" gekennzeichneten Gebiet die Oberkante der "Rohbaudecke Kelle.-geschoss auf max. 0,80m angehoben werden.



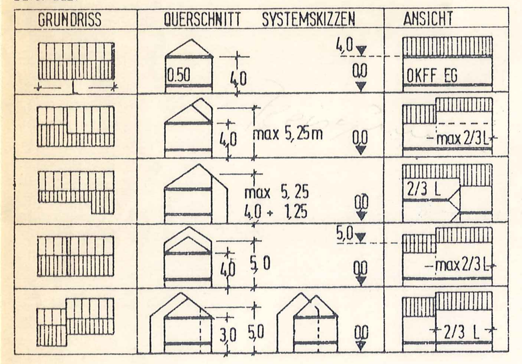
Versetzte Ebenen innerhalb des Gebäudes sind zulässig, sofern die Regelungen des Punktes 1.6.2 "Traufhöhen" erfüllt sind.

1.6.2 Festsetzung der maximalen Traufhöhen: Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen OK Dachhaut und Aussenkante Fassade.



- Für das mit "A","B","C" und "D" gekennzeichnete Gebiet darf die Traufhöhe eine Höhe von maximal TH=4,00m gemessen ab Niveau 0,0 nicht übersteigen. Ausnahmen: Zulässig sind Kniestöcke (Drempel) von maximal 1,25m Höhe, sofern sie sich nicht mehr als über 2/3 der Längsseite des Gebäudes (Gebäudefront) erstrecken und eine Traufhöhe von maximal TH=5,25m nicht überstiegen wird.

BEISPIELE:



1.6.3 Festsetzung der maximalen Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe für die Bereich"A","B","C"und"D" beträgt FH = 11,00m

1.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§9 Abs.1 Nr.25 BBauG)

1.7.1 Pflanzbindung für Bäume und Baumgruppen (Gehölze 1.Ordnung)

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen sind grosskronige einheimische (landschaftstypische) Laubbäume anzupflanzen (Pflanzgebot), zu pflegen und zu unterhalten. Vorgeschlagen werden:Ahorn, Linde, Platane, Kastanie,Eberesche. Die Bäume sind in der Qualität nach den Bestimmungen der BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in der Aufzuchtsform als Hochstämme oder Solitär mit einer Mindesthöhe von 3,00m zu pflanzen. Näheres ist der Pflanzliste im Kapitel II dieser textlichen Festsetzung zu entnehmen.

1.7.2 Pflanzbindungen für Hecken, Buschgruppen und flächenhafte Anpflanzungen.

An den in der Plandarstellung bezeichneten Stellen, insbesondere zur Eingrünung des Ortsrandes und entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind heimische Hecken- oder strauchartige Gehölze zu pflanzen.

Vorgeschlagen werden: Schlehen, Hainbuchen, Haselnuss und Mandelbaum.

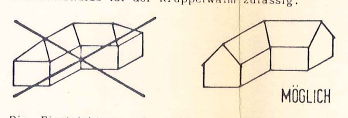
1.8 Die Sichtflächen sind von Bebauung und Anpflanzungen höher 1,00m freizuhalten.

II ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER ANLAGEN; DIE EINFRIEDUNGEN UND DIE GESTALTUNG DER GRÜN UND FREIFLÄCHEN (§123 Abs.1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung (§123 Abs.1 Nr.1 LBauO)

1.1.1 Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig. Walmdächer sind unzulässig. Ausnahmsweise ist der Krüppelwalm zulässig.



Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Plandarstellung.

Flachdächer sind grundsätzlich unzulässig. Diese Festsetzung gilt auch für untergeordnte Bauteile sowie Garagen.

1.1.2 Dachneigung

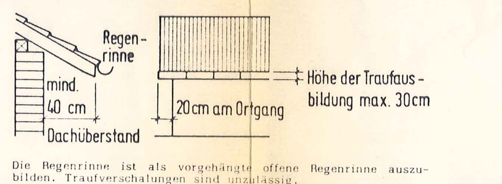
Die Dachneigung ist auf einen Bereich zwischen 40-45° (alte Teilung) festgesetzt.

1.1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind nur rottonige Ziegel als Dacheindeckung. Schwarze dunkel- oder hellgraue Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

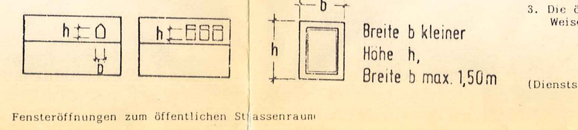
Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20cm betragen.



Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden. Traufverschalungen sind unzulässig.

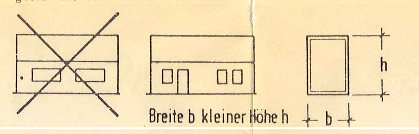
1.1.5 Gestaltung von Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer maximalen Breite von 1,50m zulässig und erwünscht. Zur Gliederung der Dachfläche/Dachlandschft ist eine Kombination aus mehreren einzelnen Dachaufbauten möglich.



1.2.2 Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum

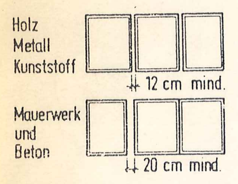
Zum öffentlichen Strassenraum sind Fensteröffnungen so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen.



Glashausanbau und großes Südfenster sind möglich und gewünscht, die Glasflächen sollten jedoch vertikal gegliedert werden.

Breite Fensteröffnungen sind durch Rahmenhölzer oder Pfeiler vertikal so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.

Rahmenhölzer und Pfeiler sollen der Konstruktion entsprechende Querschnitte aufweisen, d.h. bei Holzkonstruktionen eine Stärke von mindestens 12 cm bei Mauerwerk oder Beton mindestens 20 cm.



- Fensterelemente sowie Türen und Tore aus metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.
- Möglich sind solche aus Holz, Kunststoff, dunkel eloxiertes Leichtmetall.

1.2.3 Folgende Materialien sind für Aussenwände unzulässig:

- Materialien mit glänzender Oberfläche
  wie z.B. glasierte Fliesen oder Keramikplatten. Für Gebäudesockel oder als Gliederungselement sind matte Keramikplatten in Erdfarben möglich, deren Plattengröße jedoch kleiner ist als DIN Format eines NF-Ziegels.
- Kunststoff-, Asbest-, Teerpapp- oder Metallaussenwandverkleidungen sowie Verkleidungen aus Kunststeinplatten, oder ortsuntypischen Natursteinplatten.
- Sichtmauerwerk aus hellen Materialien.
- Glasbausteine in Fenstern zum öffentlichen Strassenraum.

Folgende Materialien sollen haptsächlich Verwendung finden:

- Putz-, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

1.2.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Verwendung greller (einschliesslich rein weisser) Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen (§123 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Aus der dem öffentlichen Strassenraum zugewandte Seite (Vorgartenfläche) sind Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen bilden lediglich Abgrabungen im Zufahrtsbereich von tieferliegenden Garagen (Kellergaragen). Auf der dem öffentlichen Strassenraum abgewandte Seite sind Abgrabungen nur bis zu einer Tiefe von 1,20m zulässig

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8m gemessen ab Oberkante Strassenbelag möglich.

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§123 Abs1)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

- Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind - soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschliessung benötigt werden- als Ziergärten anzulegen und instandzuhalten.

2.1.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume- und Straucharten zu verwenden. Sie sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume 1.- und 2.Ordnung

Spitzahorn(Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus Robur), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche(Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), Baumhasel (Corylus colurna), Linde (Tilia euchlora), Kastanie verschiedene Arten.

Strauchartige Gehölze und Gehölze für Hecken:

Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuss (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinae), Flieder verschiedene Arten (Syringa spez.), Liguster (Ligustrum vulgare), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Mandelbaum verschiedene Arten, Schlehen verschiedene Arten,

Sauerdorn Immergrün (Berberis julianea), Eibe Immergrün (Taxus baccata), weidenblättrige Felsenmispel Immergrün (Cotoeaster salicifolius floccesus)

2.2 Gestaltung der Standplätze für Abfallbehälter (§123 Abs.1 Nr.4 LBauO)

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten so zu integrieren und abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind. (§123 Abs.1 Nr.4 LBauO)
(z.B. durch Mauer, Hecke, Geländemodellierung)

2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§123 Abs.1 Nr.7 LBauO)

Einfriedungen und Abgrenzungen sind nur als Hecken oder als Hecken in Verbindung mit einem beidseitig eingewachsenen Knotengeflecht (Maschendraht) zulässig.

Einfriedungen und Abgrenzungen von Vorgärten zum öffentlichen Strassenraum dürfen eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten. Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutz vor Einsicht und Wind mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Ausnahmsweise können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein oder verputzt - als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00m und eine Gesamtlänge von 5,00m nicht überschreiten.

GENEHMIGUNGSVERMERK

1. Aufgrund des §123 der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz vom 20.07.1982 (GVBl S.264) und des §24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl S.419) hat der Gemeinderat am 25.04.1984 in öffentlicher Sitzung die örtliche Vorschrift über die Aussengestaltung .... als Satzung beschlossen.

Herxheim a. Berg, den 26. April 1984
Der Bürgermeister

2. Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte (in ortsüblicher) Weise am ....

(Dienstsiegel) Der Bürgermeister

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.07.1981 beschlossen.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. §2 Abs.1 BBauG erfolgte am 06.08.1981

3. Die Bürgerbeteiligung gemäss §2a BBauG erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der V.G. Freinsheim in der Zeit v. 06.08. - 21.08.1981

4. Der Gemeinderat hat die Annahme und Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen am 15.02.1984

5. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung dieses Planes erfolgte gemäss §2a Abs.6 BBauG am 08.03.1984

6. Der Planentwurf lag öffentlich in der Zeit vom 19.03.1984 bis 19.04.1984 aus.

7. Während der Auslegung eingegangene Anregungen und Bedenken hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.1984 gem §2a Abs.6 BBauG geprüft.

8. Aufgrund der §§1,2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 BGB 1 1 S.2256,ber.S.3617) hat der Gemeinderat am 25.04.1984 den Bebauungsplan .... als Satzung beschlossen.

Herxheim a. Berg, den 26. April 1984
Der Bürgermeister

9. Genehmigungsvermerk (§11 BBauG)
....

10. Die Bekanntmachung der Genehmigung gem. §12 BBauG erfolgte in ortsübliche Weise am ....

(Dienstsiegel) Der Bürgermeister

§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§2 BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

Dem zeichnerischen Teil
- Bebauungsplan un
- Integrierter Grünordnungsplan

Den schriftlichen Festsetzungen
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und
- Festsetzungen über die Gestaltung der Aussenanlagen

§3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von §125 Landesbauordnung (LBauO) handelt, wer dieser Satzung zuwider handelt.

4. FERTIGUNG
GENEHMIGT
Mit Verf. vom 30. Mai 1984 Az.: 610-13/63-05/He.-2/Kl.
Bad Dürkheim, den 30. Mai 1984
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
I.V.
Baustaedt
(Kreisrechtsdirektor)

GEMEINDE / STADT:

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

PLANBEZEICHNUNG:

BEBAUUNGSPLAN UND STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN "IM EULENGESCHREI"

MASSTAB:
M. 1:500

Bauaufsicht

GEZEICHNET	BE / JU	
DATUM	JULI 1983	
ÄNDERUNG	DATUM	IND.
	10.2.84	JU

ARU-PLAN
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR,STÄDTEBAU-, RAUM- UND UMWELTPLANUNG GDBR.
BACHTLER · BENDER · DENNHARDT · MECKLER
6750 KAISERSLAUTERN
RICHARD-WAGNER-STR.67
TELEFON 0631/61036/37