

BEBAUUNGSPLAN

DACKENHEIMER WEG OST

DER ORTSGEMEINDE

HERXHEIM AM BERG

Planung:

Städtebaulicher Beitrag: VG Freinsheim, Abt. 4
i.A. Dipl.Ing. (FH) Thomas Bayer

Landespflegerischer Beitrag: M.u.T., Garten und
Landschaftsarchitekten

Dipl. Ing. B. Tornow

Entwässerungskonzept

Datum: Mai 99-By,

gez. Mai.99-Sm, Sept.99

geä.: Febr. 2000 By

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Inhaltsverzeichnis:

1.0 Begründung zum Bebauungsplan mit integrierten landespflegerischen Festsetzungen

- 1.1 Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet
- 1.2 Verkehrliche Anbindung
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung

2.0. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1.3 Bauweise
- 3.1.4 Anzahl der Wohnungen
- 3.1.5 Mindestgröße von Baugrundstücken
- 3.1.6 Grundstücksteilung
- 3.1.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 3.1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 3.1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 3.1.10 Pflanzbindungen und landespflegerische Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

- 3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dach- eindeckung, Dachüberstand, Fassadengestaltung und Fensterformate)
- 3.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Zufahrten
- 3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 3.2.4 Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

4.0. Verfahrensdaten

5.0 Zeichnerische Festsetzungen

Anhang: Landespflegerischer Planungsbeitrag

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

1.0. Begründung zum Bebauungsplan gem. §9 Abs.8 BauGB

1.1. Ausgangssituation / Bestand im Planungsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Nordosten der Gemeinde Herxheim am Berg in Ortsrandlage zu der umgebenden Kulturlandschaft. Im Westen schließt die in den 70er Jahren durchgeführte Siedlungserweiterung mit Wohnhäusern an. Im Süden, innerhalb des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Ansiedlungen.

Die Topographie wird bestimmt durch eine Hanglage von West nach Ost abfallend. Die Grundstücke sind z.Zt. als landw. Flächen mit Rebenbestand bestockt. Im Südosten schließt der Friedhof der Gemeinde Herxheim an das Plangebiet an.

1.2. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt bereits an eine bestehende, ausgebaute Anliegerstraße, den Dackenheimer Weg, an. Lediglich die Gebäude in zweiter Reihe im südlichen Teil des Plangebietes werden durch eine neu zu erstellende Privatstraße an die bestehende Anliegerstraße angebunden.

Der Dackenheimer Weg endet für den öffentl. Verkehr in Richtung Norden als Sackgasse. Danach führt in Verlängerung ein Wirtschaftsweg den landwirtschaftlichen Verkehr bis nach Dackenheim. In Richtung Süden führt die Straße über die Friedhofstraße in westlicher Richtung direkt auf die Deutsche Weinstraße (B 271).

Die Bundesstraße führt den überörtlichen Verkehr nach Norden in Richtung A

6

und nach Süden in Richtung Bad Dürkheim ab.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Dackenheimer Weg Ost“ ist zum größten Teil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim als Wohnbaufläche und Mischbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Bauflächen östlich der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in zweiter Reihe des Plangebietes sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Da von Herxheimer Bürgern der Wunsch bestand westl. des Dackenheimer Weges zu bauen hat die Gemeinde am 10. Mai 1995 eine Anliegerversammlung zur Klärung der Interessen durchgeführt.

Als Ergebnis wurde das Bauinteresse nochmals bekräftigt, sodaß der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13. März 1996 den Bebauungsplan Dackenheimer Weg Ost aufstellte.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenhimer Weg Ost“

Die Einbeziehung der Flächen außerhalb der Ausweisung des F-planes erscheint städtebaulich mehrfach sinnvoll. Zum Einen wurde der Ortsrand durch die bestehende landw. Halle eines Weinguts (Fl.Nr. 174, 174/2 und 174/3) aufgebrochen .Zum Anderen bestand der Wunsch von privater Seite zur Errichtung von landw. Aussiedelungen an dieser Stelle (Fl.Nr. 170/4 und 172).

Diesen Absichten folgend hat die Ortsgemeinde am 27.Jan.1999 den Beschluß gefaßt den Geltungsbereich des B-planes zu erweitern.

Durch die vorliegende Planung kann nunmehr eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung des Ortsrands gewährleistet werden die den Ortsrand harmonisch in die umgebende Kulturlandschaft einbindet und gleichermaßen den Belangen der Landwirtschaft Rechnung trägt.

Nach der Offenlegung des Bebauungsplanes hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.Jan.2000 über die eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen den bisherigen Planentwurf in Teilen zu ändern. Diese Änderungen wurden in den vorliegenden Text eingearbeitet.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Die Gemeinde hat die Verwaltung beauftragt einen Entwurf zu erstellen. Ziel des Bebauungsplanes sollte die Entwicklung einer Bebauung östlich des Dackenheimer Weges unter Berücksichtigung der besonderen Topographie und der Belange der westlichen Nachbarn sein. Weiterhin sollte der östliche Ortsrand von Herxheim mit ortstypischen Gebäuden geschlossen werden und ein Übergang in die umgebende Kulturlandschaft geschaffen werden. Ziel der Gemeinde war eine die Umwelt schonende lockere Bebauung mit starker Durchgrünung und geringer Geschosigkeit. Der erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft sollte dem Baugebiet nach Osten, auf Privatflächen, vorgelagert werden und den Ort von Osten eingrünen.

Nach erfolgter vorgezogener Bürgerbeteiligung wurde der Wunsch auf Ausgrenzung einiger Grundstücksbesitzer aus dem Geltungsbereich des B-planes laut. Die Bürger befürchteten hohe Erschließungskosten ohne den Wunsch auf Bebauung ihrer Grundstücke zu besitzen.

Aus städtebaulicher Notwendigkeit und der Zusage der VG-werke die Beiträge bis zum Baubeginn zu stunden hat sich der Rat der Gemeinde Herxheim in seiner Sitzung am 18. September 1996 entschieden keine Grundstücke aus dem Bebauungsplan auszugrenzen und eine durchgängige Planung des östlichen Ortsrandes bei der Verwaltung in Auftrag zu geben (siehe Artikel der Rheinpfalz vom 21. Sept. 96 im Anhang).

Daraus hat sich der vorliegende Bebauungsplan entwickelt, der das Plangebiet in drei Abschnitte unterteilt.

Das Dorfgebiet M1 umfasst im wesentlichen bebaute Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung. Hier wurde der Bestand festgesetzt und eine Erweiterungsmöglichkeit der Betriebe eingeplant.

Das Dorfgebiet M2 unterscheidet sich dazu in der geringeren Geschosigkeit und Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dies führt zu einer städtebaulich abnehmenden Staffelung der Gebäude und abnehmenden Versiegelung nach Osten zum Ortsrand.

Das Wohngebiet W beinhaltet Wohngebäude in eingeschosiger Bauweise in lockerer Reihung mit von Bebauung freizuhaltenen Zwischenräumen zum Durchblick und Verzahnung zwischen Außenbereich und Ortsbebauung.

Aufgrund der umgebenden bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage des Plangebiets wurde die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung mit einer Einliegerwohnung je Einzelhaus festgesetzt.

Auf Wunsch der Gemeinde Herxheim am Berg wurde die Fläche zum Ausgleich des Eingriffs durch das Baugebiet planerisch an den östlichen Rand des Bebauungsplanes gelegt. Diese Fläche verbleibt im Privatbesitz der

jeweiligen Grundstückseigentümer und ist mit einem Pflanzgebot versehen. Die so festgesetzte Grünfläche soll den Ort nach Osten eingrünen. Im südlichen Bereich der Grünfläche besteht die Möglichkeit diese zur Bewirtschaftung der östlichen Grundstücksteile in einem Bereich zu überfahren.

Seite 6 von 20 Seiten

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit in der Anliegerstraße „Dackenheimer Weg“ wurde östlich des bestehenden Straßenkörpers die Anlage eines Bürgersteiges vorgesehen. Die Anlage des Bürgersteigs erfolgt nach erfolgter Bebauung der Grundstücke im Plangebiet. Auf die Planung einer Wendemöglichkeit innerhalb des Plangebietes wurde von seiten der Gemeinde verzichtet, da die nördlich gelegene Kreuzung der Wirtschaftswege eine Wendung von Fahrzeugen zulässt. Der im südlichen Teil des Plangebietes gelegene befahrbare Wohnweg soll als Privatstraße angelegt werden.

Bodenordnung:

Wenn notwendig wird von seiten der Gemeinde zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine gesetzliche Bodenordnung angestrebt.

Abwasserbeseitigungskonzept:

Aufgrund der Hanglage sollen die Oberflächenwässer vorwiegend in unterirdischen Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden (S. Ziff.3.2.4. der textlichen Festsetzungen.).

Als Alternative hierzu können auf den östlichen privaten Grünflächen durch Dammschüttungen in geringem Umfang Sickermulden geschaffen werden.

Das Abwasser der Gebäude wird in freiem Gefälle an das bestehende

Kanalnetz

des Dackenheimer Weges angeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der Hanglage Sanitäreinrichtungen im Untergeschoß nicht mehr in freiem Gefälle entwässert werden können.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

1.4.Kostenschätzung zur Verwirklichung der Planung:

a.) Landespflegerische Maßnahmen:

Die im Plangebiet vorgesehene naturnahe Begrünung der östlichen Grundstücksflächen obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

b.) Erschließungskosten:

Anlage des Bürgersteigs

ca.42.000.-DM

Die einmaligen Beiträge für Wasser und Abwasser für die Grundstücke werden bis zum Zeitpunkt der Bebauung oder eines Verkaufes zinslos gestundet.

Danach gelten für die Berechnung die jeweils gültige Satzung der Verbandsgemeindewerke.

Bestätigung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“ der Ortsgemeinde Herxheim am Berg hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes vom

.2.11.1999/10.3.2000.....bis zum ..3.12.1999/ 24.3.2000.

in den Diensträumen der Verbandsgemeindeverwaltung Freinsheim öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Freinsheim vom ..21.10.1999 / 2.3.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Herxheim am Berg den....20.4.2000.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

2.0 Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird festgelegt, daß die Grundstücke, welche in beiliegendem Lageplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, mit einer durchgezogenen Linie umrandet sind als Dorfgebiet (M1 und M²) und als Allgemeines Wohngebiet (W) in Verbindung mit §4 BauNVO festgesetzt werden.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

3.0. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das unter Ziff. 2.0. näher bezeichnete Gebiet werden folgende Festsetzungen gem. §9 BauGB getroffen:

3.1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird gem. §1 BauNVO in zwei Bereiche aufgeteilt. Die Bereiche werden als

- 1.) Dorfgebiet (MD) gem §5 BauNVO (Gebiet M1 und M2 im Süden des Planbereichs)
- und
- 2.) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO (Gebiet W im Norden des Planbereichs) festgesetzt.

3.1.1.a. Dorfgebiet (MD)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe

Die gem §5 Abs.2 Nr. 9 zulässigen Tankstellen sind aufgrund der Lage des Plangebiets in diesem nicht zulässig. Die gem. §5 Abs3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten ist im Geltungsbereich des B-planes nicht zulässig.

3.1.1.b. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Seite 10 von 20 Seiten

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden (§4 Abs. 3 Ziff.1 BauNVO)

Sonstige Ausnahmen nach §4 Abs.3 sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§16, 17 BauNVO i.V. mit §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

a.) Geschoßigkeit:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Gebiet M 1 als Höchstgrenze auf II Vollgeschosse

Gebiete M 2 und W als Höchstgrenze auf I Vollgeschoß im Sinne des §1 Abs.4 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz

b.) Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dackenheimer Weg Ost“ wird folgendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Dorfgebiet ,Gebiet M 1

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 1,2 nicht übersteigen.

Dorfgebiet, Gebiet M 2

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 0,5 nicht übersteigen

Allgemeines Wohngebiet W

Die Höchstgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3

Die Höchstgrenze der Geschoßflächenzahl darf einen Wert von 0,5 nicht übersteigen

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

3.1.3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22, 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für die **Gebiete M 2 und W** als **offene Bauweise** , für das **Gebiet M 1** als **geschlossene Bauweise** (die Gebäude sind auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten) gem. §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die Bereiche M 1 und W

In diesen Bereichen des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zugelassen.

Für den Bereich „M 2 “

In diesem Bereich sind Einzelhäuser oder landwirtschaftliche Nebengebäude zugelassen.

3.1.4. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Aufgrund der zum Umfeld des nördlichen Teils des Bebauungsplanes „Dackenheimer Weg Ost“ vorherrschenden Bebauung wird im **Bereich W und M2** aus städtebaulichen Gründen die Zahl der Wohnungen **auf max. eine Wohnung und eine Einlieger-wohnung kleiner 60qm je Einzelhaus** festgesetzt.

3.1.5. Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus und 300 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus.

3.1.6 Grundstücksteilung (§19 BauGB i.V.m. §10Abs.3 BauGB u. §23 GemO)

Auf der Grundlage der o.g. Paragraphen des Baugesetzbuchs i.d.F: vom 01.01.98 und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.94 sind Teilungen von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzeige- und genehmigungspflichtig. Die Anträge sind der Ortsgemeinde Herxheim zur Genehmigung vorzulegen.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

3.1.8. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4BauGB)

- a.) Im **Gebiet W** sind Garagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig oder in die bauliche Anlage zu integrieren. Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuschen und/oder Pergolen bis zu einer Größe von maximal 12 qm zugelassen werden wenn diese nachbarrechtlichen Regelungen nicht entgegenstehen.

In **den Gebieten M 1 und M 2** sind Garagen bis zu einer maximalen Größe von 50 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.1.9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche soll als privater Wohnweg mit einer Oberfläche aus Pflaster hergestellt werden.

3.1.10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

Begriffsdefinition Firsthöhe (FH):

Die Festlegung der Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß auf der Frontfassade von der Höhe der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße bis zur höchsten Begrenzung des Firstes des Gebäudes. Bei Versprüngen im Dach gilt das größte Maß.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Für die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird das Niveau 0,00, das der Oberkante des Straßenbelages der Erschließungsstraße in der Achse der Frontfassade in Gebäudemitte entspricht als Bezugsmaß herangezogen .

In den **Gebieten M 2 und W** soll die Firsthöhe (FH) ein Maß von 7,50m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind nicht zulässig.

In dem **Gebiet M 1** soll die Firsthöhe (FH) ein Maß von 12,00m nicht überschreiten

Kniestöcke sind nicht zulässig.

3.1.11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (§9 Abs. 1 Nr 25 a,b BauGB)

Bepflanzung der privaten Grundstücke

Alle nicht überbauten Freiflächen der Wohnbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

Auf den Privatgrundstücken sind je 150 qm angefangener Gartenfläche wahlweise ein Laubbaum (Hochstamm/Solitär 2 x v. mit Ballen, StU mind. 10 bis 15 cm gem. Liste 5) oder ein Obsthoch- bzw. Halbstamm (gem. Liste) zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

Als Hausbaum und zur Straßenraumbegrünung ist auf jedem Privatgrundstück ein geeigneter Laubhochstamm im Vorgartenbereich anzupflanzen. (Hochstamm mind. StU 10 bis 12cm, 2 x v. gem. Liste).Der Pflanzstandort ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Eine Abweichung vom Standort ist zu beiden Seiten in Nord-Süd Richtung um 2,0m zulässig.

Die Auswahl weiterer Baum und Strauchpflanzungen für die priv. Gartenflächen sind überwiegend mit Pflanzenarten (Mind.2/3) gem. der Pflanzenliste vorzunehmen.

Die Wandflächen der geplanten Gebäude sind in den fensterlosen Abschnitten der Fassade dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Im östlichen Rand des Plangebiets sind zur Sicherung der Eingrünung des Ortsrandes zur freien Landschaft Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist den zu pflanzenden Sträuchern ein mind. 1m breiter Saum aus vorwiegend Kräutersaatgut vorzulagern. Es ist mind. 60% der Fläche mit mind. 1

St.Strauch / 2qm zu pflanzen. Die zur Auswahl stehenden Sträucher sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Innerhalb dieser Flächen sind gem. dem Eintrag in die Planzeichnung die vorgesehenen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Pflanzung der Bäume sind mind. Dreimal verschulte Hochstämme oder Solitärstammbüsche mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Seite 14 von 20 Seiten

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan,,Dackenheimer Weg Ost“

Innerhalb dieser Fläche ist gem. den zeichnerischen Vorgaben am östlichen Ortsrand eine Trockenmauer aus heimischem Naturstein in einer max. Höhe von bis zu 0,80m zu errichten.

Pflanzliste

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan,,Dackenheimer Weg Ost“

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung (§86 Abs.1 LBauO)

a.) Dachform

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer als Dachform zulässig.

Walmdächer sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Satteldächer mit Krüppelwalm und anstelle von Satteldächern zueinander versetzte Pultdächer zulässig, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluß darf 1,50m nicht überschreiten. Die Dachneigung beider Pultdächer müssen gleich sein. Die Länge der Pultdächer muß im Verhältnis 50 zu 50 oder 40 zu 60 gestaltet sein.

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

b.) Dachneigung

Im **Gebiet M 1** ist die Dachneigung bei Eingeschoßigkeit auf einen Bereich zwischen 35 bis 40 Grad , bei Zweigeschoßigkeit auf einen Bereich zwischen 30

bis 35 Grad festgesetzt.

Im **Gebiet M 2** ist die Dachneigung bei landwirtschaftlichen Hallen auf einen Bereich von 15 bis 30 Grad und bei Wohngebäuden auf einen Bereich zwischen

35 bis 40 Grad festgesetzt.

Im **Gebiet W** ist die Dachneigung auf einen Bereich zwischen 35 bis 40 Grad festgesetzt.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan“Dackenheimer Weg Ost“

c.) Dacheindeckung

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

d.) Dachüberstand und Traufausbildung

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

e.) Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Sie haben stehende Formate einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachhälfte darf 1/3 der betreffenden Trauflänge der Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachflächenfenster sind max. 2 Stück pro Dachfläche zulässig.

f.) Fassadengestaltung, Fensterformate, Balkone

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen.

Nicht zulässig sind Materialien mit glänzender Oberfläche wie z.B. glasierte Fliesen und Keramikplatten. Weiterhin unzulässig sind Kunststoff- und Faserzementplatten sowie Teerpappe und Metallaußenwandverkleidungen. Ebenfalls unzulässig sind Verkleidungen aus Marmor, Kunststeinplatten, Sichtmauerwerk aus hellen Materialien und Glasbausteine.

Fenster und Türen müssen zum öffentlichen Straßenraum ein stehendes Format haben.

Fenster mit liegendem rechteckigen Format müssen so durch Kämpfer und Sprossen unterteilt sein, daß die Breite der einzelnen Scheiben deren Höhe nicht überschreiten.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Traufseiten sind unzulässig.

Nach drei Seiten offene Balkone an den Giebelseiten sind durch senkrechte mit dem Boden oder dem Dach verbundene Elemente zu gliedern und zu begrünen.

Zur Farbgebung der Gebäude wird empfohlen nur ortstypische Farben, warme Pastell und Erdtöne zu verwenden.

3.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Zufahrten **(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und §86 Abs.1 LBauO)**

Alle durch den Baubetrieb verdichteten, nicht überbauten Grundstücksbereiche sind unmittelbar nach Beendigung der Baumaßnahme mechanisch aufzulockern (z.B. durch Eggen).

Seite 17 von 20 Seiten

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenhimer Weg Ost“

Im Baubetrieb ist die Anwendung wassergefährdender Bau- und Betriebsstoffe (Wie z.B. Öle und Schmierstoffe) zu unterlassen. Stattdessen sind Stoffe mit Wasserschutzgebietszulassung zu verwenden. Für die Pflege bzw. Unterhaltung aller privaten und öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen sowie des Gartenlandes ist die Anwendung von Bioziden, Kunstdüngern und Auftaustoffen (Tausalze u.ä.) untersagt.

Alle privaten Zufahrtswege, Hofflächen, Stellflächen und Zuwegungen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Bodenmaterialien, wie z.B. Pflaster mit Erdfugen größer 1cm, Schotterrasen, Rasengittersteinen, sickerfähigen Pflasterarten o.ä. zu gestalten.

Reine Beton und Asphaltflächen sind, um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend zu minimieren, unzulässig.

Für weitere, außer den vorgenannten Zwecke, notwendige Bodenbefestigungen im Bereich der privaten Grundstücke ist gem. §10 Abs.3 LBauO die erforderliche Zweckbestimmung nachzuweisen.

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.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind vorwiegend heimische Laubbäume und Straucharten der Pflanzliste zu verwenden

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und dergestalt abzapflanzen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. durch Mauer, Hecken oder Geländemodellierung)

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m gemessen ab Oberkante Strassenbelag möglich.

3.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung (§86 Abs.1.LBauO)

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen und Abgrenzungen als Sandsteinmauern, gemischtartige Heckenanpflanzungen, grüne Maschendrahtzäune, senkrecht strukturierte, naturfarbene Holzäune bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Sonstige Gartenflächen, die der Erholung der Bewohner dienen, können zu öffentlichen Verkehrsflächen zum Schutze von Einsehbarkeit, Wind usw. mit höheren Hecken abgegrenzt werden.

Seite 18 von 20 Seiten

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Zum Zweck des Sichtschutzes können zwischen benachbarten Grundstücken Holzpalisaden, Holzlamellen oder Mauern aus Naturstein, oder verputzt als Sicht-, Wind- oder Sonnenschutz zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von 2,00 m und eine Gesamtlänge von 6,0 m nicht überschreiten.

3.2.4. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers

a.) Privatflächen

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln oder zur Versickerung zu bringen

Dazu sind die aus der Dachentwässerung anfallenden Niederschlagswässer über ein getrenntes Leitungsnetz in unterirdischen Zisternen aufzufangen und soweit möglich als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wiederzuverwenden. Der Überlauf der Zisterne ist an den Entwässerungskanal in der Strasse anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, daß aufgrund der Hanglage des Plangebietes die Zisterne im Vorgartenbereich angeordnet werden soll, da ansonsten eine Entwässerung in freiem Gefälle nicht möglich ist.

Das Fassungsvermögen der Zisterne soll nicht weniger als 35 l/qm Dachfläche betragen.

Zur Bemessung dient das auf die Horizontale bezogene Maß der Dachfläche.

Die Bemessungsgrundlagen des Regelwerkes der ATV Abwasser-Abfall, Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, sind zu beachten.

Alternativ dazu können die anfallenden Niederschlagsmengen in Versickerungsmulden auf dem östlichen Teil des Grundstücks zur Versickerung gebracht werden. Die Muldentiefe soll nicht mehr als 30-40cm betragen. Bei dieser Tiefe wird keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es ist ein Fassungsvermögen der Mulde pro 100qm befestigter Fläche von 4 cbm nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Versickerungsanlagen fachgerecht ausgeführt werden sollen damit Überschwemmungen bei heftigen Regengüssen verhindert werden.

Es wird empfohlen der Verwendung wassersparender Anlagen und Technologien Vorrang zu gewähren.

Hinweis: Dem Entwässerungsantrag, als Bestandteil des Bauantrages, ist ein entsprechender rechn. Nachweis beizufügen. Dies gilt auch bei einem Verfahren gem. §67 LBauO vom 24/November/98.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

4.0. Verfahrensdaten

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herxheim am Berg hat am..27.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dackenheimer Weg Ost“ beschlossen und am18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herxheim am Berg hat nach §3 BauGB am...27.01.1999 die Bürgerbeteiligung beschlossen und am .18.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde am ..26.3.1999 ..bis 9.4.1999 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung über die Dauer eines Monats vom .2.11.1999 / 10.3.2000 bis einschließlich .3.12.1999 / 24.3.2000 aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Ortsgemeinderates Herxheim am Berg vom 19.5.1999 und 19.1.2000 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am .21.10.1999 bzw. 2.3.2000 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Während der Auslegung des Planentwurfs wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom 19.1.2000 und 19.4.2000 behandelt.

Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom..18.6.1999 / 8.2. 2000/ 6.7.2000 mitgeteilt.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Herxheim am Berg hat nach §10 BauGB am 19.4.2000 den Bebauungsplan „Dackenheimer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil als Satzung sowie die Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO i.V.m. § 24 GemO beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ortsgemeinde Herxheim am Berg Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“

Herxheim am Berg den.....

gez. Hartung, Ortsbürgermeister

Hiermit wird der Bebauungsplan „Dackenheimer Weg Ost“ und die Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO ausgefertigt
Herxheim am Berg den.....

gez. Hartung, Ortsbürgermeister

Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB und der Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO

Herxheim am Berg den

gez. Hartung, Ortsbürgermeister

ANHANG

1. Presseberichte Rheinpfalz
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag