„AM SCHAIDTER WEG"

ORTSGEMEINDE HERGERSWEILER

BEBAUUNGSPLAN >AM SCHAIDTER WEG<

MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 88 LBauO
(GESTALTUNGSSATZUNG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB und BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 und 5 sowie § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Tankstellen und Gartenbaubetriebe können auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 2, 3, 6, § 17 Abs. 1 und 2, § 18 Abs. 1, § 19 und § 20 BauNVO

1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,4 festgesetzt.

1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

Es sind max. 2-geschossige Gebäude zulässig.

1.2.4 TRAUFHÖHE

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.
Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Fertigfussboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

1.2.5 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE ...
§ 9 Abs. 2 BauGB

1.2.5.1 ... für die Gebäude westlich des Schaidter Weges

Für diesen Bereich beträgt die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,3 m bis 1,0 m.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden zum mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich des Grundstücks.

1.2.5.2 ... für die Gebäude östlich des Schaidter Weges

Für diesen Bereich liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,70 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt.

Die Höhenbezugspunkte sind in diesem Bereich für jedes der vier Gebäude unterschiedlich festgesetzt. Sie sind aus dem in der Anlage befindlichen Höhenlinienplan ersichtlich.

Für jedes Grundstück ist in diesem Plan ein „Baufenster" eingezeichnet. Als Höhenbezugspunkt gilt das in der südöstlichen Ecke des Baufensters ersichtliche Höhenmaß, das sich auf NN bezieht.

1.3 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.3.1 Es wird die offene Bauweise „o" festgesetzt.

1.3.2 Es sind - je nach Planeinschrieb - Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.4.1 BAUGRENZEN

Die überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb der das Wohngebäude zu errichten ist, ist durch Baugrenzen definiert.

1.4.2 WINTERGÄRTEN

Wintergärten dürfen bis zu 3,0 m über die Baugrenze hervortreten.
Hierbei ist ein Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

1.5 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der Gebäude (Trauf- oder Giebelständigkeit) wird durch die Festsetzung von Firstlinien geregelt.

Firste von Garagen sind entsprechend der Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude zu errichten.

1.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.6.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der im Planteil ausgewiesenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6.2 Östlich des Schaidter Weges dürfen Grundstückszufahrten nur an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Stellen hergestellt werden. Für das übrige Planungsgebiet stellen die im Bebauungsplan dargestellten Ein- und Ausfahrten eine Empfehlung dar.
Die Gemeinde wird die Lage dieser Zufahrtsempfehlungen bei der Herstellung der Erschließungseinrichtungen (z.B. Standort von Straßenlaternen) berücksichtigen.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Bei Einzelhäusern und Doppelhäusern sind jeweils zwei Wohnungen je Haus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Hierbei ist auf die Anzahl notwendiger Garagen und/oder Stellplätze zu achten.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

1.8.1 Der bestehende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung „Schaidter Weg" (Flurstücksnummern 248 und 248/1), wird im Plangebiet als Planstraße A ausgebaut. Der Ausbau erfolgt so, dass die Straße für landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt nutzbar bleibt.

1.8.2 Die neue Planstraße B wird mit ihren zwei Stichstraßen als „Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

1.8.3 Die neue Planstraße C wird als „Vorratsfläche" für die Erschließung einer möglichen westlichen Baugebietserweiterung ausgewiesen.

1.9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die südlichen und westlichen Grenzen der eigentlich bebaubaren Flächen, werden als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung" ausgewiesen. Detaillierte Festsetzungen hierzu finden sich unter Position 1.13 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.

1.10 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Eine im Süden des Plangebiets, westlich des Schaidter Weges gelegene Fläche, wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten.

1.11 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Flurstücke 640 und 78 sowie 300 m² des Flurstücks 59 werden als Flächen ausgewiesen, auf denen Maßnahmen überwiegend zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu realisieren sind. Detaillierte Festsetzungen hierzu finden sich unter Position 1.13 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.

1.12 ANPFLANZUNGEN BZW. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Plangebiet werden sowohl Regelungen zum Anpflanzen als auch zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen. Detaillierte Festsetzungen hierzu finden sich unter Position 1.13 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.

1.13 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 17 LPflG und § 8a BNatSchG

SIEHE AUCH 3.1: HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.13.1 Der Bewuchs, der östlich des Schaidter Weges liegenden Böschung, ist zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die im Planwerk gekennzeichneten Zufahrten bzw. Zugänge zu den Grundstücken.

1.13.2 Entlang der Süd- und Westgrenze, der westlich des Schaidter Weges zu Wohnbauzwecken ausgewiesenen Flächen zur freien Landschaft hin, werden Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung" ausgewiesen.

Diese 5 m breiten Pflanzgebotsstreifen sind 4-reihig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Für Pflanzungen sind überwiegend Pflanzen aus den in der Anlage befindlichen Pflanzenlisten bzw. heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Diese Ausgleichsbegrünungsmaßnahmen sind frühzeitig, spätestens jedoch 18 Monate nach In krafttretendes Bebauungsplans zu realisieren.

1.13.3 Die im Südosten des Plangebiets, östlich des Schaidter Weges liegende, südliche Restfläche des Flurstücks 640, die nicht für eine Bebauung vorgesehen ist, ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier ist eine Streuobstwiese - wie im Landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben - anzulegen und zu pflegen.

1.13.4 Zur endgültigen Festlegung auf einen neuen südlichen Ortsrand für Wohnbebauung, wird die südlich der zur Überbauung festgesetzten Fläche, als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Fläche ist von jeder Bebauung freizuhalten.

1.13.5 Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind Aufschüttungen nur in den Bereichen der Terrassen zulässig.

Westlich des Schaidter Weges sind auch Aufschüttungen auf den Privatgrundstücken zur Angleichung des Geländes an das Straßenniveau zulässig.

1.13.6 Werden Flächen außerhalb der überbaubaren Fläche in Form von Terrassen o. ä. versiegelt, so ist pro angefangene 20 m² Versiegelung ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Pflanzung sollte so erfolgen, dass eine versiegelte Fläche beschattet wird.

1.13.7 Auf dem Flurstück 78 werden entsprechend einer noch zu erstellenden Detailplanung Regenrückhaltemaßnahmen realisiert.
Zusätzlich erfolgen dort Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen, die spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren sind.
Die Lage dieser Ausgleichsflächen ist im Bebauungsplan ersichtlich.

1.13.8 Auf 300 m² des Flurstücks Nummer 59 ist im westlichen Bereich ein Waldsaum mit Faulbäumen, Haselnuss-Sträuchern, Hainbuchen, Feldahorn und Hartriegel anzulegen.

Diese Pflanzmaßnahme ist spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu realisieren.
Die Lage dieser Ausgleichsfläche ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
GESTALTUNGSSATZUNG § 88 LBauO

SIEHE AUCH 3.2: HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 DACH

2.1.1 DACHFORM DER HAUPTGEBÄUDE UND GARAGEN

Es sind Sattel- und Walmdächer sowie für Garagen und Nebengebäude auch Pultdächer zulässig.

Ausgenommen sind die Garagen östlich des Schaidter Weges. Hier sind auch Flachdächer auf Garagen zulässig.

2.1.2 DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE, DACHAUFBAUTEN UND GARAGEN

2.1.2.1 Die Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

2.1.2.2 Bei auf unterschiedlichen Grundstücken stehenden, auf der Grenze aneinandergebauten Garagen oder bei Garagen, die weniger als 2,0 m auseinander gebaut sind, gilt:
- Es sind nur Satteldächer zulässig.
- Die Dachneigung für die zur Straße hin orientierte Dachfläche beträgt 35°.
- Die Firste müssen eine Höhe von 4,00 m haben. Höhenbezugspunkt ist das Gelände am Gebäude.
- Eine mögliche Abschleppung der von der Straße abgewandten Dachfläche ist zulässig.

2.1.2.3 Die Dachneigung von Pultdächern bei einzelstehenden Garagen beträgt 20° bis 40°.

2.1.3 DACHAUFBAUTEN

2.1.3.1 Es sind Sattel- und Schleppdachgauben zulässig.
Pro Dachfläche eines Hauses ist nur ein Gaubentyp zulässig.

2.1.3.2 Bei Gauben bis zu 1,5 m Breite sind Sattel- und Schleppdächer zulässig.

2.1.3.3 Bei Gauben die breiter als 1,5 m sind, sind nur Schleppdächer zulässig.

2.1.3.4 Die maximale Breite einer Schleppdachgaube wird auf 3,0 m festgesetzt.

2.1.3.5 Die Dachneigung von Gauben mit Satteldächern beträgt 38° bis 45°.

2.1.3.6 Die Dachneigung von Gauben mit Schleppdächern beträgt 20° bis 35°.

2.1.3.7 Dachüberstände von Gauben sind zwischen 0,1 m und 0,3 m zulässig.

2.1.3.8 Die Gauben dürfen in der Addition 50% der Trauflänge nicht überschreiten.

2.1.3.9 Bei Anordnung von mehreren Gauben auf einer Dachfläche ist ein Abstand untereinander von mindestens 50% der Gesamtbreite der größten Gaube einzuhalten.

2.1.3.10 Zwischen Gauben und dem Schnittpunkt der Giebelwand mit der Dachhaut muss mindestens ein Abstand von 1,5 m liegen.

2.1.3.11 Der obere Anschlusspunkt einer Gaube ans Dach darf bei Satteldachgauben höchstens bei 70%, bei Schleppdachgauben höchstens bei 85% der Gesamtdachhöhe liegen.

2.1.3.12 Bei mehreren Gauben müssen die unteren Anschlusspunkte der Gauben auf einer Höhe liegen.

2.1.3.13 Der untere Anschlusspunkt von Gauben muss mindestens zwei Ziegelreihen über dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut liegen.

2.1.4 DACHMATERIALIEN UND DEREN FARBEN

Für Dacheindeckungen sind Ziegel sowie Dachbetonsteine oder von der Wirkung her ähnliche Materialien zulässig.
Die zulässigen Farben dieser Materialien sind naturrot oder rot.

2.2 ZWERCHGIEBEL MIT ZWERCHDACH

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 1/3 der Trauflänge zulässig.
Sie dürfen maximal 2,0 m über die Hauptfassade hervortreten.

2.3 WERBEANLAGEN

2.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.3.2 Werbeanlagen auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

2.3.3 Die maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 0,5 m².

2.3.4 Die Verwendung selbstleuchtender und fluoreszierender Werbeanlagen ist unzulässig.

2.4 MÜLLBEHÄLTER

Müllbehälter sind so unterzubringen, dass sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und ihr Standort keinerlei Belästigungen mit sich bringt.

3.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

3.1.1 Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen der Grundstücke, sollten als Vegetationsflächen angelegt werden.

3.1.2 Die privaten Kfz-Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

3.1.3 Wege auf privaten Grundstücken sollten mit wasserdurchlässigen Belägen - Schotter, Kies, Rasengittersteinen, o.ä. - angelegt werden.

3.1.4 Im Bereich östlich des Schaidter Weges wird empfohlen, alle Pflanzungen, die von außerhalb des Plangebiets gesehen werden können, aus der in der Anlage befindlichen Pflanzenliste zu wählen.

3.1.5 Zur Grundwasserneubildung, Verringerung der Hochwassergefahr, Kostenersparnis bei Kanal- und Klärwerksbau- bzw. -sanierung u.a. sollen Niederschlagswasser von Dächern oder sonstige unbelasteten Flächen entsprechend des § 2 Abs. 2 des Landeswassergesetzes flächig zur Versickerung gebracht werden.

Da eine breitflächige Versickerung im Plangebiet aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich ist, wird empfohlen, das anfallende Regenwasser in der Reihenfolge der Aufzählung
- entweder in Zisteren zu sammeln (z. B. als Brauchwasser für die Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung und evtl. als Wasser für die Waschmaschine) oder
- in einem Teich oder einer flachen Mulde auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten (Verdunstung, Schaffung eines Biotops).

Da dies in vollem Umfang nicht möglich ist, kann das auf den Dächern und unbelasteten Flächen anfallende Wasser sowie das überschüssige Wasser aus den Zisternen und/oder Teichen oder Mulden, über einen im nördlichen Abschnitt des Schaidter Weges liegenden Regenwasserkanal abgeleitet werden.

3.1.6 Diesem Bebauungsplan sind im Anhang Pflanzenlisten für geeignete Baum- und Straucharten, Obstbäume, Kletterpflanzen sowie eine „Hitparade der heimischen Fruchtsträucher" beigefügt.

Alle Pflanzungen innerhalb der Ausgleichsflächen sind - wenn nichts anderes festgesetzt ist - mit den in diesen Pflanzenlisten aufgeführten Pflanzen auszuführen. Für Pflanzungen außerhalb der Pflanzgebotsflächen wird empfohlen, sich ebenfalls an diese Pflanzenlisten zu halten.

3.1.7 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind solange gleichartig und gleichwertig zu ersetzen, bis der Erfolg der angestrebten Ausgleichsmaßnahme gesichert ist.

3.1.8 Die Kombination von Bäumen und Büschen ist als wichtiges naturräumliches Element anzusehen.

Positive Faktoren sind
- Bereicherung der landschaftlichen Vielfalt
- Idealer Lebensraum für Insekten und Kleintiere durch
- Kombination mehrerer Gehölzinseln und somit Schaffung einer Vernetzungsstruktur.

Eine solche Vernetzungsstruktur ist anzustreben.

3.1.9 Begrünungen von Fassaden, Mauern und Pergolen werden als wicitiger Beitrag zur Verbesserung und Erhaltung der Dorfökologie und zur Stabilisierung des Kleinklimas angesehen und empfohlen.

3.1.10 Zusätzlich zu den Pflanzenlisten ist eine Ablichtung der §§ 44 bis 47 des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zur Information beigefügt. Darin sind alle einzuhaltenden Abstände von Pflanzen zu Nachbargrenzen aufgelistet.

3.1.11 Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und Bioziden sollte verzichtet werden. Es gibt eine Vielzahl von Alternativen die bei Behörden, Naturschutzverbänden, Biogartenvereinen ... erfragt werden können.

3.1.12 Die Ausbildung der Grenzen zum öffentlichen Raum, zum Nachbarn und zur freien Landschaft ist ein wichtiges gestalterisches, aber auch landespflegerisches Element. Aus diesem Grund sind die unter Position 2.6 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen zu begrüßen.

3.1.13 Sockel unter Zäunen bilden oft unüberwindliche Hindernisse für Kleintiere. Zur Verbesserung der Wandermöglichkeiten dieser Tiere, sollten Sockel zwischen Grundstücken deshalb weniger als 15 cm hoch gebaut werden und zwischen Sockel und Zaun sollte ein Abstand von mindestens 10 cm sein.

3.1.14 Holzlagerplätze sind typische Landschaftselemente im dörflichen Siedlungsrandbereich. Sie sind für das Landschaftsbild wünschenswert und bilden einen wertvollen Lebensraum für eine große Anzahl von Insekten, Vögeln und Kleintieren. Die Neuanlage solcher Biotope sollte deshalb angestrebt werden.

3.1.15 Ein wichtiger Faktor regionaltypischer Bauweisen in Bezug zur Landschaft ist die rote Dacheindeckung, die schon seit der Römerzeit typisch für das Pfälzer Dorf ist. Aus diesem Grund werden in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Dachmaterialien nur naturrote oder rote Ziegeln oder Dachbetonsteine in den gleichen Farben zugelassen.

3.1.16 Bei Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18 915 abzutragen und zu lagern.
Bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen sollten. soweit geeignete Flächen vorhanden sind, einer Wiederverwertung zugeführt werden. Eventuell erforderliche Landespflegerische Genehmigungen sind bei der Kreisverwaltung zu beantragen.

3.1.17 Der nördliche Wirtschaftsweg dient zahlreichen Betrieben in der Hauptstraße als rückwärtige Hofzufahrt. Der „Schaidter Weg" hat die Funktion eines Hauptwirtschaftsweges und dient der Erschließung der südlich gelegenen Nutzflächen. Diese werden (im Bedarfsfall, hauptsächlich in der Vegetationsperiode) sowohl in den frühen Morgen - als auch in den späten Abendstunden und auch an Sonn- und Feiertagen vom landwirtschaftlichen Verkehr befahren.

Nördlich des Plangebiets grenzen zum Zeitpunkt der Planerstellung zwei Haupterwerbsbetriebe sowie ein Nebenerwerbsbetrieb (mit den Betriebsschwerpunkten Wein- und Obst- sowie Gartenbau) mit ihren Hofstellen an das Plangebiet. In zwei Betriebsgebäuden befinden sich Kühlhäuser.

Dies bedeutet, dass Beeinträchtigungen sowohl in Form von Lärm als auch sonstige Emissionen nicht auszuschließen sind.

3.1.18 Hinweise zu dem in der Nordostecke des Plangebiets gelegenen Grundstück: Zur Gewährleistung, dass die 20-kV Freileitung auch bei der Gestaltung der Freifläche hinreichend Berücksichtigung findet, sind die Bauunterlagen der Vertriebsverwaltung Landau der Pfalzwerke zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder der Freileitung werden nach Aussage der Pfalzwerke die derzeit geltenen Bestimmungen (26. BImSchV vom 16.12.1996) eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die magnetischen Felder der Freileitung schon bei relativ niedrigen Feldstärken bzw. magnetischen Flussdichten (1,00 - 2,00 Mikrotesla) Verminderungen der Bildqualität von mit Kathodenstrahlen betriebenen Geräten verursachen können.

Das Grundstück, das im Randbereich von der 20-kV-Freileitung überspannt wird, ist im Plan gekennzeichnet mit dem Vermerk „Siehe Hinweise in den textlichen Festsetzungen unter Position 3.1.18."

3.1.19 Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN 1054 machen zu lassen.

3.2 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZU DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.2.1 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
§ 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Archäologische Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Die Fundstelle ist soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

3.2.2 SONNENENERGIENUTZUNG

Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und erwünscht.

Da Sonnenenergienutzungssysteme überwiegend auf der Dachfläche - also meistens gut sichtbar - angebracht werden, beeinflussen sie das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes und u.U. eine ganze Dachlandschaft ganz entscheidend. Zur Vermeidung von gestalterisch nicht gewünschten Asymmetrien sollte die Lage der Solarenergie-Elemente der Fassadengestaltung des Baukörpers angepaßt werden.

Bei Gebäuden, deren Dachfläche nicht die günstige Südorientierung haben, wird empfohlen, in der Neigung verstellbare Solarelemente auf den Südgiebelwänden über den Fenstern anzubringen. Dadurch lassen sich die Solarelemente den jahreszeitlich bedingten unterschiedlichen Sonneneinstrahlungswinkeln anpassen und können im Sommer gleichzeitig der Beschattung dienen.

Nach einer Untersuchung der Stiftung Warentest ist bei einem Versatz der Solarelemente um 30° nach Osten und 45 ° nach Westen lediglich mit 5% Einstrahlungsverlust zu rechnen.

3.2.3 FASSADENFLÄCHEN UND -ÖFFNUNGEN

Fassaden werden entscheidend geprägt durch die Anzahl, die Proportionen und den Rhythmus ihrer Öffnungen, sowie durch die Bau-, Putz- oder Verkleidungsmaterialien.

Fassadenöffnungen - speziell die Fenster als "Augen des Hauses" - waren in früheren Zeiten aus statischen Gründen hochformatig. Großformatige, querliegende Fenster können eine Fassade empfindlich stören, die Proportionen aus dem Gleichgewicht bringen, wie ein ausgestanztes, klobiges Loch wirken.

Fassadenöffnungen von direkt vom öffentlichen Straßenraum und von der freien Landschaft aus einsehbaren Fassaden sollten deshalb hochformatig ausgeführt werden. Das Verhältnis Höhe zu Breite sollte so gewählt werden, dass das später eingesetzte Fenster ein Hochformat von 100% zu kleiner/gleich 80% hat.

Der Einsatz von zweiflügeligen Fenstern mit möglichst quadratischer Sprosseneinteilung wird aus bautraditionellen und praktischen Gründen auch für Neubauten empfohlen.

Sprossen sollten aus gestalterischen Gründen so schmal wie technisch möglich ausgebildet werden. Durch eine leichte Kehlung lässt sich zusätzlich eine wünschenswerte optische Verschmälerung erreichen.

Aus ökologischen Gründen wird für alle in Holz ausgebildeten Bauteile - Fenster, Klappläden, Türen und Garagentore - der Einsatz von europäischen Hölzern empfohlen.

Fassadenflächen sollten mit glatten oder schwach strukturierten Putzen , Sichtmauerwerk aus Sandsteinen sowie Holzverblendungen oder Massivholz gestaltet werden.

Putzfassaden sollten in hellen, dezenten Farbtönen angelegt werden.

Als Holzverkleidungsmaterial sollte aus baukulturellen und ökologischen Gründen nur europäisches Holz verwendet werden.

3.2.4 SOCKEL

Der Sockel sollte im Farbton dunkler gestaltet werden als die Fassade.

3.2.5 GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Die Ausbildung der Grenzen zum öffentlichen Raum, zum Nachbarn und zur freien Landschaft ist von Region zu Region unterschiedlich. In der Pfalz wurden Grundstücksgrenzen durch Mauern (in eingeschränkter Materialwahl), Holzstaketenzäune und einheimische Gehölze gebildet. Drahtzäune sind eine neuere Entwicklung und als nicht regionaltypisch anzusehen. Aufgrund der Transparenz dieser Zäune ist ihr Einsatz an Grenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum grenzen, jedoch akzeptabel.

Der Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich sollte mit Pflanzen aus der in der Anlage beigefügten Pflanzenlisten gestaltet werden Zu beachten sind die in § 46 Nachbarrechtsgesetz geforderten Grenzabstände zu „Grundstücken, die landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch" genutzt werden.

Die empfohlenen Materialien für Mauern beschränken sich auf Sandsteine, unglasierte und unstrukturierte Ziegel sowie auf mit hellen unauffälligen Farben gestrichene, glatte oder schwachstrukturierte Verputze.

3.2.6 PFLANZENLISTEN

Pflanzenlisten und Informationen zu notwendigen Grenzabständen von Pflanzen finden sich in Anhängen zu diesem Bebauungsplan.

3.2.7 ANTENNEN

Antennen und Satelitenempfangsanlagen (Parabolantennen) auf Dächern und Giebeln können das Dorfbild empfindlich stören. Aus diesem Grund wird empfohlen, sie an vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbaren Stellen anzubringen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
NF. in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58 und Anlageband zum BGBl.I Nr.3)

LANDESBAUORDNUNG (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)
NF. in der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl.I S.1458)

LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)
NF. in der Bekanntmachung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)

DENKMALSCHUTZ- U.-PFLEGEGESETZ (DSchPflG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1990 (GVBl. S.277)

LANDESWASSERGESETZ (LWG)
NF. in der Bekanntmachung vom 14.12.1990 (GVBl.1991 S.11), geändert durch Gesetz vom 14.07.1993 (GVBl. S.394), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S.69)

LANDESSTRASSENGESETZ (LStrG)
NF. in der Bekanntmachung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 124)

GEMEINDEORDNUNG (GemO)
NF. in der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153)

NACHBARRECHTSGESETZ
vom 15.06.1970 (GVBl. S.198)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH PlanzV 90

◆ ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA / 2 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauGB

◆ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO

TH TRAUFHÖHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

OKFF OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

◆ BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

D NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

◆ VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

▶ EIN- BZW. AUSFAHRT

◆ FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauBG

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

◆ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
◆ VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

◆ SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS § 9 Abs. 7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

ENTFERNUNG IN METERN

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN: HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

15x12 MASS DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

LEITUNGSRECHT (20 kV-LEITUNG) § 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB

WA	BAUGEBIETSART
WA / 2 WE	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
TH	MAXIMALE TRAUFHÖHE
OKFF	OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
o	BAUWEISEN
E D	EINZEL- BZW. DOPPELHÄUSER
(#)	SIEHE UMFANGREICHE TEXTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

▲ NORD

M 1 : 1.000

BESTANDTEILE DIESES BEBAUUNGSPLANS SIND:

DIESER RECHTSPLAN MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG NACH § 86 LBauO)
3.0 HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

ALS ANLAGEN SIND BEIGEFÜGT:

I. BEGRÜNDUNG
II. LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG
III. PFLANZENLISTEN
IV. GRENZABSTÄNDE FÜR PFLANZEN
V. HÖHENLINIENPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 19.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 28.05.1997 die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen und am 19.11.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung des Bebauungsplanentwurfs und die Anhörung der Bürger erfolgte vom 24.11.1997 bis 09.12.1997.

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.02.1998 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 25.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 05.03.1998 bis 06.04.1998 öffentlich aus.

Während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis der Auslegung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.04.1998 behandelt. Das Ergebnis der Behandlung im Gemeinderat wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 05.05.1998 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB am 29.04.1998 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 14.05.1998 bis 02.06.1998 erneut öffentlich aus. Während der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Gemeinderat hat am 11.12.1998 den Satzungsbeschluss vom 05.06.1998 aufgehoben und gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB eine nochmalige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.03.1999 öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 08.04.1999 nochmals öffentlich aus. Während dieser nochmaligen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis dieser nochmaligen Auslegung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 03.11.1999 behandelt. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 03.11.1999 den Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 LBauO - als Satzung und die Begründung sowie den landespflegerischen Planungsbeitrag zu dem Plan beschlossen.

4. Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Hergersweiler, den 21. Feb. 2000

E. Hecht(?)
Der Ortsbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 23. FEB. 2000 öffentlich bekannt gemacht.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **BAUGESETZBUCH (BauGB)**
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

2. **VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

3. **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.08.1998 (BGBl. I S.1458)

4. **PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

5. **BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)**
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.05.1998 (BGBl. I S. 502)

6. **LANDESBAUORDNUNG (LBauO)**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)

7. **GEMEINDEORDNUNG (GemO)**
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

8. **LANDESPFLEGEGESETZ (LPflG)**
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S.36), in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280)

9. **DENKMALSCHUTZ- U.-PFLEGEGESETZ (DSchPflG)**
in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1998 (GVBl. S.171)

10. **LANDESWASSERGESETZ (LWG)**
in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl.1991 S.11), geändert durch Gesetz vom 14.07.1993 (GVBl. S.394), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.1995 (GVBl. S.69)

11. **LANDESSTRASSENGESETZ (LStrG)**
in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (GVBl. S. 203)

12. **NACHBARRECHTSGESETZ**
in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. S.198)

ORTSGEMEINDE HERGERSWEILER

BEBAUUNGSPLAN

MIT BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NACH § 88 DER LANDESBAUORDNUNG (GESTALTUNGSSATZUNG)

> AM SCHAIDTER WEG <

LAGE DES PLANGEBIETS

037–002

STAND NOVEMBER 1999

PLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. REINHARD H. LIED
RAUM- UND UMWELTPLANER * STADTPLANER
HAUPTSTRASSE 3 * 76872 STEINWEILER
TELE 06349 FON 929530 FAX 929531 MOBIL 0171-8452204