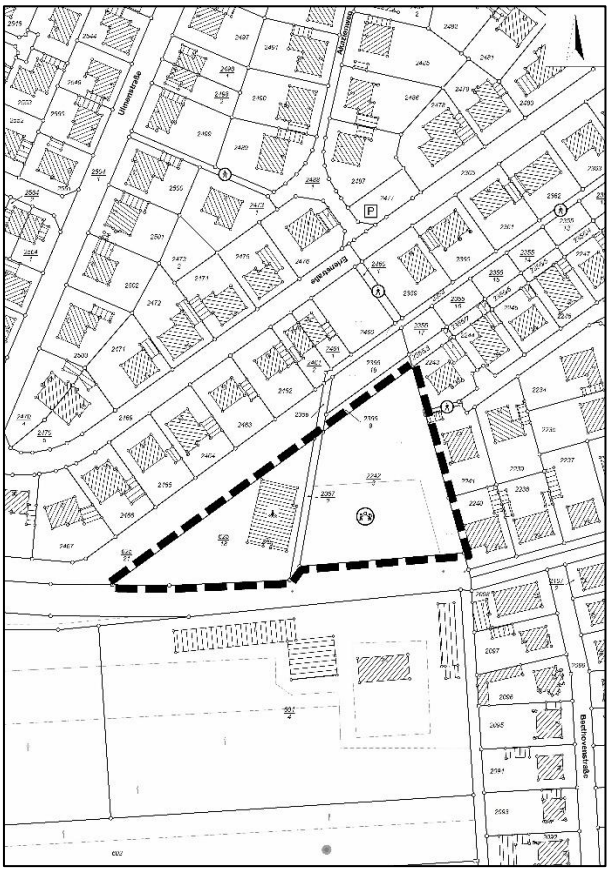
Aktenzeichen: **610-13.S03** **Schriftstück-ID: 10328995**

STADT GERMERSHEIM



Bebauungsplan Nr. S 3

"Herrenfeld-Oberwald" 4. Teiländerung

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Vorentwurf

Oktober 2026

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen ersetzen sämtliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. S 3 "Wohngebiet im Herrenfeld" bzw. dessen 3. Teiländerung im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Teiländerung.

1. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit **GB 1** bezeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte' festgesetzt. Zulässig sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb einer Kindertagesstätte einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (Außenflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abstellflächen für Fahrräder) dienen.

Die in der Planzeichnung mit **GB 2** bezeichnete Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte (Ersatzbau)" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Zulässig sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb einer Kindertagesstätte einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen (Außenflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Abstellflächen für Fahrräder) dienen.

1.2 Bedingtes Baurecht
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**)**

Die Zulässigkeit der Nutzung als Kindertagesstätte auf der **GB 2** bezeichneten Fläche besteht nur bis zur (Wieder-)Inbetriebnahme der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/18, Gemarkung Sondernheim (Hauptstandort). Mit dem Zeitpunkt der (Wieder-)Inbetriebnahme der dortigen Kindertagesstätte entfällt die Zulässigkeit der Nutzung als Kindertagesstätte auf der Fläche **GB 2.** Von diesem Zeitpunkt an ist eine bauliche Nutzung nur noch im Rahmen der in 1.7 festgesetzten Folgenutzung zulässig (auflösende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB). Für den zulässigen Ersatzbau ist nach dauerhafter Aufgabe der vollständige Rückbau der baulichen Anlage durchzuführen. Die betroffene öffentliche Grünfläche ist anschließend gemäß ihrer vorgesehenen Zweckbestimmung wiederherzustellen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Maßgebend ist der Eintrag in der Planzeichnung. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Maßgebend für die zulässige Bauweise ist der Eintrag in der Nutzungsschablone.

In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuer oder Hausgruppen errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§12 und § 14 BauNVO)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung entsprechen.

Weiterhin sind auch notwendige Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Mit Eintritt der auflösenden Bedingung gemäß Ziffer 1.2 wird die Fläche für den Gemeinbedarf **GB 2** als Folgenutzung ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Ausführung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten
Stellplätze, Wege und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen, offenfugigen Belägen auszuführen.

1.8.2 Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten, Natriumdampflampen), die einen geringen Blauanteil im Spektrum (über 490 nm) und eine warmweiße Lichtfarbe (bis max. 3000 Kelvin) aufweisen, zu verwenden. Die Lampen sind nach unten auszurichten.

1.8.3 Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht für die Nutzung benötigt werden (Zufahrten, Wege, Terrassen, Außenspielanlage), als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig.

1.8.4 Sicherung gegen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln sind bei Neubau entsprechende Maßnahmen vorzusehen, die Vogelschlag verhindern (z.B. Vermeidung von großen Glasfenstern, Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamen Markierungen, Verwendung lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien, Verhinderung von Durchsichten und Korridoren).

1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Bäume (s. Pflanzliste) zu ersetzen. Die Erhaltungsbindung gilt nicht für Bäume innerhalb des Schutz- und Sicherheitsbereich der bestehenden unterirdischen bzw. oberirdischen Versorgungsleitungen.

Die Fällung eines Baums ist grundsätzlich zulässig, wenn dieser absterbend oder schwer geschädigt ist, eine Gefahr darstellt oder die Fällung zur Umsetzung einer zulässigen Erweiterung erforderlich ist. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (s. Pflanzliste).

2. Örtliche Bauvorschriften
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 6 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldächer, Pultdächer oder als Flachdächer auszuführen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Ausgeschlossen sind Maschendrahtzäune sowie Sichtschutzverblendungen (bspw. Sichtschutzstreifen als Einflechtungen von Gitterstabzäunen).

Anhang 1: Pflanzliste

Zur Durchgrünung der Grünflächen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen

Botanischer Name	Deutscher Name	Sorten	Standort	Allergenität							
				Gering	Mittel	Hoch	Blüte	Frucht	Dornen	Giftig	Trockenverträglich
Kleinwüchsige Bäume bis ca. 10 Meter											
Acer campestre L.	Feldahorn	Elsrijk'			x		n	j	n	n	+
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn		Sonne Halbschatten	x			n	j	n	n	++
Alnus viridis	Grün-Erle		Sonne				j	j	n	n	
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne	´Robin Hill'	Sonne Halbschatten		x		j	j	n	n	++
Cladrastis sinensis	Chinesisches Gelbholz		Sonne Halbschatten				n	j	n	n	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	z. B. 'Paul's Scarlet'	Sonne Halbschatten	x			j	j	j	n	++
Fraxinus ornus L.	Manna-Esche	Mecsek, Rotterdam	Sonne		x		j	j	n	n	++
Malus tschonoskii	Woll-Apfel		Sonne		x		j	j	n	n	++
Prunus avium L. var. Avium	Vogelkirsche, Süßkirsche (Varietäten)	z. B. Plena	Sonne		x		j	j	n	n	+
Prunus padus L. subsp. padus	Traubenkirsche	z.B. Schloss-Tiefurt	Sonne		x		j	j	n	n	+
Sorbus aria	Mehlbeere	z.B. Magnifica	Sonne		x		j	j	n	n	++
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	z. B. Edulis	Sonne		x		j	j	n	n	++
Tilia mandshurica Rupr. et Maxim	Mandschurische Linde		Sonne		x		j	n	n	n	+
Mittelgroße Bäume bis ca. 20 Meter											
Acer rubrum	Rotahorn	Somerset'	Sonne Halbschatten		x		n	j	n	n	+
Acer x freemannii	Schmalkroniger Rotahorn	Armstrong',		x			n	j	n	n	+
Fraxinus americana	Weißesche	´Autumn Purple'			x		j	j	n	n	+
Larix decidua	Europäische Lärche						n	j	n	n	+
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		Sonne	x	x		n	j	n	n	+

Quercus castaneifolia	Kastanienblättrige Eiche		Sonne				n	j	n	n	+
Tilia x euchlora K. Koch	Krimlinde		Sonne		x		j	n	n	n	-
Zelkova serrata (Thunb. Ex Murray)	Japanische Zelkove	z. B. Green Vase			x		n	n	n	n	+