



# **Gemeinde Herxheim**

## **Ortsteil Hayna**

### **Bebauungsplan** **"Am Wingert"** nach § 13a BauGB

**Endfassung vom 11.06.2015**



**Pröll-Miltner GmbH**  
**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# **Gemeinde Herxheim**

## **Ortsteil Hayna**

### **Bebauungsplan "Am Wingert" nach § 13a BauGB**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise Begründung**

**Endfassung vom 11.06.2015**



**Pröll-Miltner GmbH**  
**Architekten-Ingenieure**  
Am Storrenacker 1 b · 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 · Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) · [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# **Gemeinde Herxheim**

## **Ortsteil Hayna**

### **Bebauungsplan** **"Am Wingert"** nach § 13a BauGB

### **Begründung**

**Endfassung vom 11.06.2015**



**Pröll-Miltner GmbH**  
**Architekten-Ingenieure**

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon: 0721 96232-70 • Telefax 0721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan.....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
<b>5</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebauliche Konzeption .....	9
5.2	Verkehr .....	10
5.3	Schallschutz.....	11
<b>6</b>	<b>Schutzvorschriften und Restriktionen.....</b>	<b>12</b>
6.1	Schutzgebiete .....	12
6.1.1	Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete.....	12
6.1.2	Naturschutzgebiete.....	12
6.1.3	Landschaftsschutzgebiete .....	12
6.1.4	Naturdenkmale.....	12
6.1.5	Biotopschutz.....	12
6.2	Gewässerschutz .....	12
6.2.1	Wasserschutzgebiete .....	12
6.2.2	Überschwemmungsgebiete .....	12
6.3	Denkmalschutz .....	13
6.4	Altlasten .....	13
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....</b>	<b>13</b>
7.1	Kurzdarstellung der Planungsziele.....	13
7.2	Fachziele des Umweltschutzes.....	14
7.3	Bestandsaufnahme Biotoptypen.....	14
7.4	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) und Umweltmerkmale .....	16
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	16
7.6	Artenschutz.....	17
7.7	Fazit .....	18
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>18</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.3	Nebenanlagen .....	19
8.4	Bauweise .....	19

8.5	Garagen und Stellplätze .....	19
8.6	Zahl der Wohnungen .....	19
8.7	Verkehrsflächen.....	19
8.8	Versorgungsanlagen und -leitungen .....	19
8.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
8.10	Sichtfelder.....	20
8.11	Pflanzgebote.....	20
8.12	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	20
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>20</b>
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	20
9.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung .....	20
9.3	Dachaufbauten und -einschnitte .....	20
9.4	Einfriedungen und Stützmauern .....	20
9.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	21
9.6	Gestaltung von Stellplätzen .....	21
9.7	Zahl der Stellplätze .....	21
<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Kenngrößen.....</b>	<b>21</b>

## Vorbemerkung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.2013

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zu Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## **1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Herxheim-Hayna möchte nahe dem südwestlichen Ortsrand im Bereich zwischen Hauptstraße, Ringstraße und Waldstraße eine Wohnbebauung ermöglichen, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche für sinnvoll erachtet, zudem wird der Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich entlastet.

Auf insgesamt 22 Grundstücken sollen vorwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Ein Mehrfamilienhaus ist am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Erschließung soll über die Hauptstraße sowie über die Ringstraße erfolgen. Es zeigt sich bereits großes Interesse seitens der Bevölkerung.

Das bislang hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Plangebiet umfasst ca. 1,45 ha und liegt innerhalb bestehender Wohnbebauung, stellt also eine rundum bebaute Restfläche im Ort und somit ein bedeutendes Innenbereichspotenzial dar. Die Entwicklung und Erschließung der Vorhabenfläche erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es handelt sich um einen Bereich der Innenentwicklung (geplante Wohnbaufläche), weshalb ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist und es der Erstellung eines Umweltberichtes nicht bedarf.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Herxheim-Hayna, innerhalb eines lange bestehenden Wohngebietes zwischen Haupt-, Ring- und Waldstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke 1304/1, 1305/1, 1305/7, 1311/3 und 1313/5. Teilweise umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 1303, 1307/1, 1308/2, 1309/4 sowie 1311.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,45 ha.



Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

### 3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich der Ortslage von Hayna und wird von geschlossenen Siedlungsstrukturen umgeben. Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche für den Maisanbau, als Pferdekoppel und Gartenfläche genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht ab. Innerhalb des Plangebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Durch das Plangebiet verlaufen zwei 20 KV-Freileitungen.

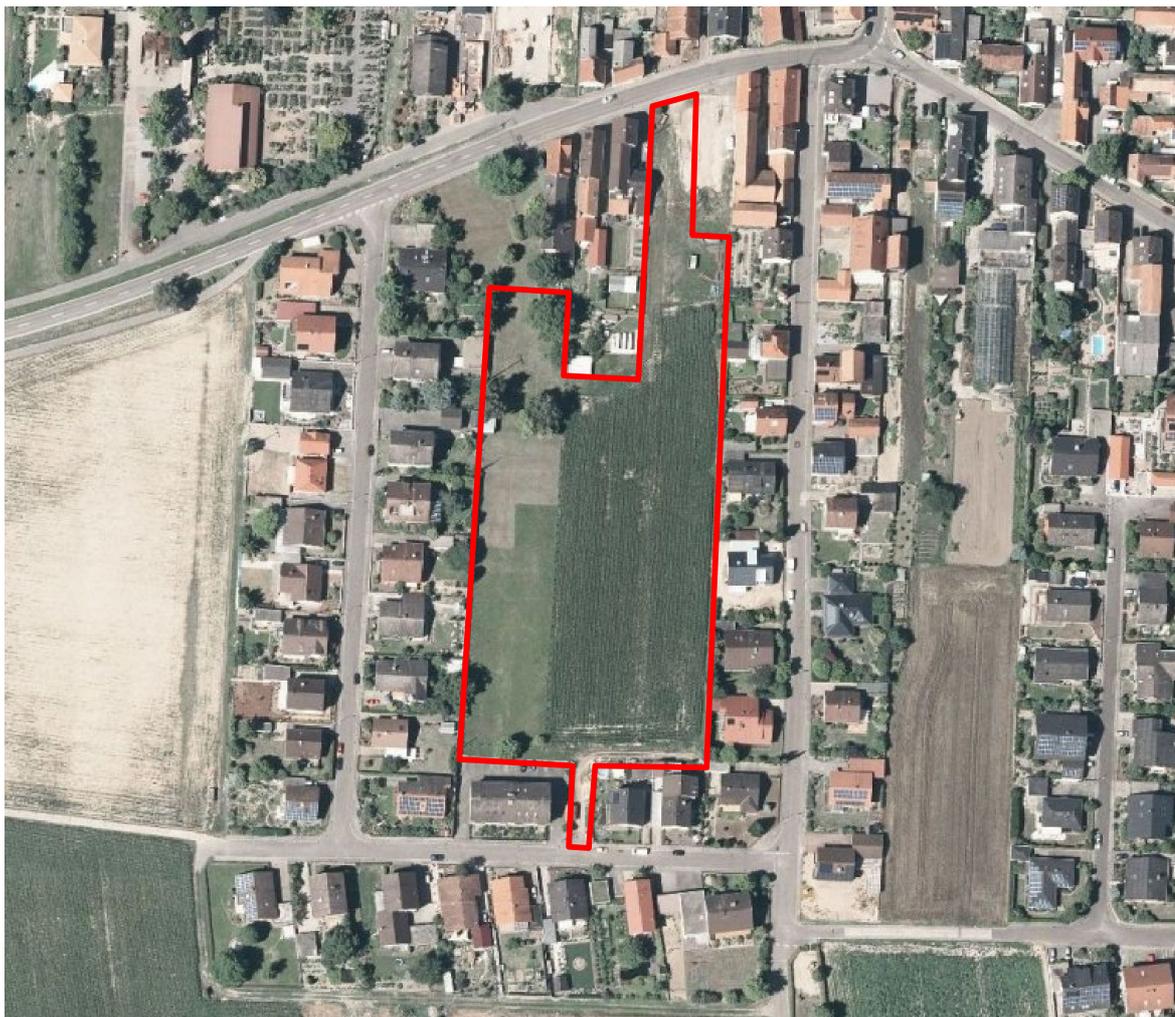


Bild 2: Luftbild der Bestandssituation



Bild 3: Blick ins Plangebiet von Nord nach Süd



Bild 4: Blick nach Osten



Bild 5: Blick nach Süden (Pferdekoppel bzw. Rasenfläche)



Bild 6: Blick nach Norden

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Nach dem Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen (Planung) dargestellt. Die vorliegende gemeindliche Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als landwirtschaftliche Fläche enthalten.

Im Zuge der 2. Änderung/Teilfortschreibung des FNP (Stand: Beschlussfassung) wurde die Fläche jedoch bereits als Innenbereichspotenzial erfasst und als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich der Innenentwicklung handelt, bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung und kann nach § 13a BauGB entwickelt werden.

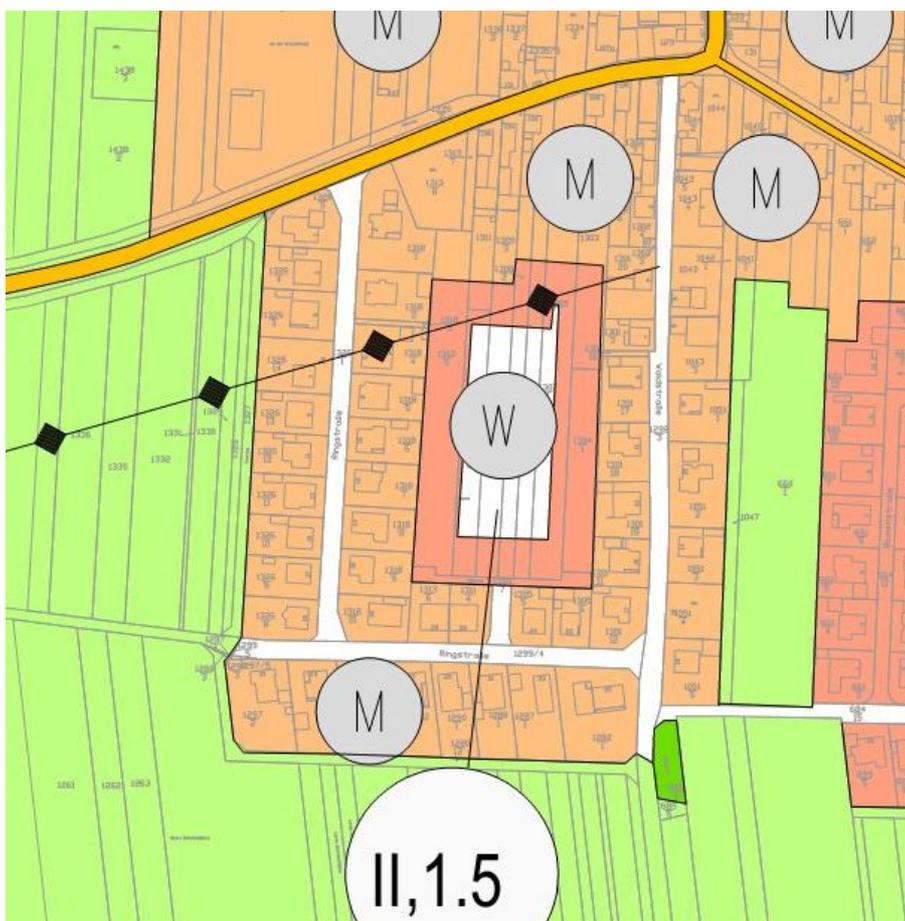


Bild 7: Ausschnitt FNP der Verbandsgemeinde Herxheim, 2. Fortschreibung

## 5 Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Die geplante Bebauung der innerörtlichen Freifläche bzw. die Nachnutzung entspricht neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Herxheim, die Entwicklung der Kommune, auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit der speziellen Funktion als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Störende Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen in diesem Gebiet von Hayna ausgeschlossen werden. Auch Schank- und Speisewirtschaften sollen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein.

Die Bebauung wird sich der Lage des Plangebietes sowie der vorhandenen Bebauung anpassen, d. h. es wird eine überwiegend zweigeschossige Bebauung gewählt. Eine Ausnahme bildet die geplante Bebauung im Süden des Gebietes, hier soll ein Mehrfamilienhaus mit maximal 6 Wohneinheiten entstehen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Insgesamt sind ca. 22 Grundstücke vorgesehen. Aufgrund der guten Durchmischung an Gebäudetypen kann dem Wunsch nach individuellen Bauwünschen Rechnung getragen werden.

Die Grundstücke sind größtenteils in Ost-West-Richtung ausgerichtet, um eine gute Besonnung der privaten Freiflächen zu gewährleisten.



Bild 8: Bebauungsvorschlag, freier Maßstab

## 5.2 Verkehr

Die verkehrliche und infrastrukturelle Haupteinschließung erfolgt im Norden über einen Neuanchluss von der Hauptstraße. Kurz nach der nördlichen Einmündung befindet sich ein Parkstreifen, welcher von zwei Bäumen begrenzt wird und für vier Pkw dimensioniert ist. Die geplante verkehrsberuhigte Straße verläuft weiter nach Süden, wo sie in der Mitte des Gebietes nach Westen verschwenkt. Diese 90° Kurve hat durch ihre Gestaltung eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 10 Stellplätze und 9 Bäume angeordnet, die ebenfalls der Verkehrsberuhigung dienen. Die Positionen von Stellplätzen und Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum können bei begründetem Anlass (z.B. bei Erschwernis der Grundstückszufahrt) verändert werden. Im weiteren Verlauf führt die Straße in einen Platzbereich, von welchem sie in den im Süden vorhandenen Zufahrtsweg an der Ringstraße mündet. Die teilweise im

rückwärtigen Bereich geplanten Grundstücke werden durch kleine Stichwege erschlossen. Auf die Anlage von separaten straßenbegleitenden Gehwegen wird verzichtet. Durch die Verkehrsberuhigung können die Erschließungsstraßen auch als Fußgängerbereich genutzt werden.

### 5.3 Schallschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 542, als Querverbindung zur A 65 Richtung Landau. Dadurch ist die Hauptstraße durch Straßenverkehrslärm betroffen. Nach einer Verkehrszählung von 1995 betrug die maßgebende Verkehrsbelastung der Hauptstraße (L 542) ca. 4220 Pkw-Einheiten. Der Schwerlastverkehrsanteil betrug ca. 4 %. Eine Hochrechnung auf das Jahr 2025 ergab eine Belastung von ca. 6.325 Kfz/24 Stunden.

DTV 2025: 6.325 Kfz / 24 Std.

Anteil Schwerverkehr: 253 Lkw = 4 %

Nach der RLS-90 ergeben sich folgende Belastungen (vereinfachtes Verfahren für lange, gerade Fahrstreifen).

Maßgebende Verkehrsmenge:

Tags = 0,06 x 6.325 = ca. 380 Kfz/h

nachts = 0,008 x 6.325 = ca. 50 Kfz/h

#### Berechnung Mittelungspegel Tag

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	380	64.3 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	4 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	50 m	-1.7 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-3.7 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		<b>53.9 dB(A)</b>

#### Berechnung Mittelungspegel Nacht

	Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	50	55.5 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	4 %	
Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	-5.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	50 m	-1.7 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	3 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-3.7 dB(A)
<b>Mittelungspegel</b>		<b>45.1 dB(A)</b>

Daraus ergibt sich folgender Mittelungspegel:

Tags Lm = 53,9 dB(A)

nachts Lm = 45,1 dB(A)

Die Richtlinien der DIN 18005 (Beiblatt 1) geben folgende Grenzwerte (Orientierungswerte) für Allgemeine Wohngebiete vor:

tags = 55 dB(A)

nachts = 45 dB(A)

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten werden und somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

## **6 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **6.1 Schutzgebiete**

#### **6.1.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete**

Natura 2000 Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### **6.1.2 Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### **6.1.3 Landschaftsschutzgebiete**

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### **6.1.4 Naturdenkmale**

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### **6.1.5 Biotopschutz**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 32 BNatschG befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert. Darüber hinaus sind im landesweiten Biotopverbund des Landes Rheinland-Pfalz keine Aussagen für den Untersuchungsbereich und sein Umfeld getroffen.

### **6.2 Gewässerschutz**

#### **6.2.1 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

#### **6.2.2 Überschwemmungsgebiete**

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

### 6.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.

### 6.4 Altlasten

Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## 7 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

Die Planung dient der Nachverdichtung und ist in diesem Sinne nachhaltig. Die Planung folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und schützt somit den Außenbereich vor einer weiteren Versiegelung.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens gem. §13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Es werden keine Angaben gemacht, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es entfällt ebenso das Monitoring gem. § 4c BauGB. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dieses Verfahren ist nur anwendbar, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB, also FFH und Vogelschutzgebiet gegeben sind.

### 7.1 Kurzdarstellung der Planungsziele

Die Innenbereichsfläche „Am Wingert“ in der Größe von ca. 1.45 ha. soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

<b>Art des Gebietes</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Allgemeines Wohngebiet für die Innenentwicklung von Hayna.
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Maximal 1-2-geschossige Bebauung mit offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser (Einbindung in die nähere Umgebung). Ausweisung mit dem Schwerpunkt Wohnen (Ausschluss von belastenden Betrieben).
<b>Erschließung</b>	Erschließung von der Hauptstraße und der Ringstraße, innere verkehrsberuhigende Erschließungsanlage mit Gestaltungselementen (Pkw-Stellplätze, Baumpflanzungen) zur Durchfahrtsverhinderung.

## 7.2 Fachziele des Umweltschutzes

<p><b>Bodenschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Durchführung von Boden-Sanierungen - soweit erforderlich.</p> <p><i>Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.</i></p> <p><i>Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.</i></p>
<p><b>Wasserschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Schutz von Grundwasser, Abführung der unverschmutzten Oberflächenwasser (Neubildung des Grundwassers). Eine Schutzverordnung besteht nicht.</p> <p><i>Verwendung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung.</i></p>
<p><b>Natur- und Landschaftsschutz</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p> <p><i>Durchführung von Begrünungsmaßnahmen.</i></p>
<p><b>Klima</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Verbesserung der kleinklimatischen Situation.</p> <p><i>Berücksichtigung von Kaltluftschneisen.</i></p>
<p><b>Orts- und Landschaftsbild</b></p> <p><i>Berücksichtigung im Bebauungsplan:</i></p>	<p>Einbindung der Bauflächen in die Umgebung.</p> <p><i>Neubebauung in ortstypischer Bauweise</i></p>

## 7.3 Bestandsaufnahme Biotoptypen

Die Luftbildaufnahme zeigt die einzelnen Nutzungen des Plangebietes auf. Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Hayna und wird von geschlossenen Siedlungsstrukturen umgeben. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotopausstattung sehr strukturarm.

Der östliche Bereich (1) wird von landwirtschaftlicher Nutzung (Maisanbau) geprägt. Nördlich daran anschließend befindet sich ein ehemaliger Garten eines abgerissenen Gebäudes (2). Dieses Grundstück wird derzeit mit einem Mehrfamilienhaus neu bebaut. Im Westen befindet sich eine Pferdekoppel (3) und nördlich davon ein Teilbereich eines Hausgartens. An Gehölzstrukturen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes zwei Weiden (5) und ein Ahorn (6) vorhanden.



Bild 9: Biotopausstattung

#### Bewertung der Bestandsituation

- 1 Landwirtschaftliche Nutzfläche (Maisanbau)
- 2 Fettwiese auf verdichtetem Boden
- 3 Pferdekoppel (Fettwiese)
- 4 Hausgarten
- 5 Baumbestand (2 Weiden)
- 6 Baumbestand (Ahorn)

#### 7.4 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) und Umweltmerkmale

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Siedlungsbereich: Keine Schutzgebiete vorhanden.	Erheblichkeit für Arten- und Biotopschutz muss geprüft werden (vgl. Ziffer 7.6 und Ziffer 7.7).
Boden	Monokultur durch landwirtschaftliche Nutzung - Aufwertung durch deren Wegfall.	Keine Erheblichkeit.
Wasser	Keine Schutzgebietsausweisung - Verminderung belastender Verunreinigungen.	Keine Erheblichkeit.
Luft / Klima	Geringe Versiegelung - Aufwertung durch Baum- und Gehölzpflanzungen.	Keine Erheblichkeit.
Orts- / Landschaftsbild und Erholung	Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung - Ortstypische Bebauung mit entsprechender Durchgrünung	Keine Erheblichkeit.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmbelastung durch Landesstraße.	Geringe Erheblichkeit.
Kultur- / Sachgüter	Keine vorhanden.	Keine Bedeutung

#### 7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Keine oder geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Hohe Erheblichkeit	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und Ihre Lebensräume	<b>X</b> positive Entwicklung			Durch die Planung entsteht neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Boden	<b>X</b> positive Entwicklung			Wegfall der Monokultur (Maisanbau) und Aufwertung der Böden durch vielfältigere Pflanzenarten.  Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
Wasser	<b>X</b> positive Entwicklung			Reduzierung des Schadstoffeintrags durch landwirtschaftliche Nutzung.  Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung.

Klima	<b>X</b> positive Entwicklung			Durch neue Baum- und Strauchpflanzungen verbessert sich das Kleinklima.
Luft	<b>X</b> positive Entwicklung			Verbesserung durch die Filterwirkung von Großgrün. Pflanzung von je einem Baum pro Grundstück.
Landschaftsbild und Erholung	<b>X</b> positive Entwicklung			Verbesserung des Ortsbildes durch ortstypische Bebauung und Durchgrünung des Gebietes
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<b>X</b> positive Entwicklung			Schaffung von Wohnraum mit gutem Wohnwert.

## 7.6 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Verbotstatbestände hinsichtlich besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Zwar kann es erst durch Verwirklichung konkreter Vorhaben zu Verstößen gegen diese Verbote kommen, jedoch kann ein Bebauungsplan, welcher die planungsrechtliche Grundlage für solche Verbote bildet, keine Rechtsgültigkeit erlangen. Aus diesem Grund sind artenschutzrechtliche Belange bereits auf Bebauungsplanebene zu beachten.

Zur Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft fand im August 2014 eine Begehung des Untersuchungsgebietes statt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (nordwestlicher Teilbereich) sind zwei ältere Bäume (Weiden) vorhanden, die möglichst erhalten werden sollen.

Im Falle deren unvermeidbaren Beseitigung sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten, d. h. eine Fällung ist in der Zeit vorhandener Vogelbrut zu unterlassen, ferner sind Baumhöhlen auf das Vorkommen von z. B. Fledermäusen zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

### Flora

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotop/Vegetationsstrukturen sind Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Pflanzenarten nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst.

### Reptilien und Amphibien

Aufgrund der Struktur des Lebensraumes insbesondere des Fehlens ausgeprägter Wärmeinseln und Überwinterungsmöglichkeiten sowie der Störung der Fläche durch Pferdehaltung und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und aufgrund fehlender Gewässer ist mit einem dauerhaften Vorkommen von Reptilien und Amphibien nicht zu rechnen.

### Brutvögel

Aufgrund von Lage und Struktur des Gebietes sind im Bereich des Planungsgebietes Arten der Gehölzstrukturen und Siedlungsbereiche zu erwarten.

Bestandsbedrohte oder streng geschützte Vogelarten konnten nicht festgestellt werden. Die Vogelarten, die innerhalb der Planungsfläche gesichtet wurden, sind eher häufig anzutreffen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung mit Gartenanlage vorgesehen ist, entstehen neue Brutlebensräume. So bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG tritt für die Vögel vorhabenbedingt nicht ein.

## **7.7 Fazit**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die Planung erfolgt auf bisher un bebauten und unversiegelten Flächen. Als wesentlichen Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt ist die Neuversiegelung von ca. 0,94 ha (Erschließung und Bebauung) hervorzuheben. Auswirkungen auf das Lokalklima sind jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist für das Potenzial Pflanzen und Tiere ebenfalls von nachrangiger Bedeutung. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Der Verlust der Gehölzstrukturen und der damit verbundene Lebensraumverlust sind als nicht erheblich einzustufen. Zudem bieten die im Rahmen der Freiraumgestaltung neu entstehenden sowie die angrenzenden vorhandenen Vegetationsstrukturen genügend Ersatzlebensräume. Das Plangebiet besitzt nur eine untergeordnete Rolle für die Erholungsnutzung.

Die Planung kann als umweltverträglich eingestuft werden.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen und wird somit als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind demnach zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 4 Betten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind ausnahmsweise zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen auf 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen können die Bodenfunktionen in Teilen erhalten werden.

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch die Festsetzung der maximalen Außenwandhöhe sowie der maximalen Firsthöhe begrenzt.

### **8.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung ist der Vorgartenbereich, um ein einheitliches, dem dörflichen Charakter angemessenes Straßenbild zu erwirken.

Übermäßige Dimensionierungen von Nebenanlagen sind städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund wird die Kubatur von Nebenanlagen auf maximal 30 m<sup>3</sup> beschränkt.

### **8.4 Bauweise**

Der städtebauliche Entwurf sieht vorwiegend die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vor, was der Typik der umgebenden Bebauung entspricht. Für die mit A gekennzeichneten Teilbereiche ist im Bebauungsplan daher eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Für Teilbereich B ist lediglich eine offene Bauweise vorgeschrieben, um gegebenenfalls auch die Errichtung von Hausgruppen ermöglichen zu können.

### **8.5 Garagen und Stellplätze**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden. Allerdings ist mit Garagen und Carports zur Wahrung des Straßenbildes ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

### **8.6 Zahl der Wohnungen**

In Anlehnung an die umliegende Wohnbebauung sowie aufgrund des Planungsziels, vorwiegend Einfamilienhäuser zu errichten, wird die zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohneinheit begrenzt. Für Einzelhäuser sind somit maximal 2 Wohnungen, Doppelhäuser maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und für Mehrfamilienhäuser maximal 6 Wohnungen zulässig.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Um bei der Erschließung des Plangebietes eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, kann von der im Plan dargestellten Aufteilung der Verkehrsflächen im begründeten Fall abgewichen werden.

### **8.8 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig. Die das Plangebiet überquerende Freileitung soll im Zuge der Erschließung verlegt oder verkabelt werden.

### **8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sind für die Straßenbeleuchtung insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED, o.g.).

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG darf die Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

## **8.10 Sichtfelder**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an der Einmündung in die Hauptstraße L 542 Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von sichtbehindernden Einbauten oder Bepflanzungen frei zu halten.

## **8.11 Pflanzgebote**

Zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes sowie zur Verschönerung des Ortsbildes sind die vorgesehenen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen gemäß Pflanzliste (unter Beachtung der eingezeichneten Sichtwinkel) zu bepflanzen.

Zur Verschönerung des Straßenbildes sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden.

Zur Verschönerung des Ortsbildes und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist je Baugrundstück ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **8.12 Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Aus ökologischen Gründen sollen die beiden Weiden im nordwestlichen Planbereich möglichst erhalten werden. Ist die Beseitigung der Bäume nicht vermeidbar, so sind die im Textteil genannten Vorschriften zu beachten.

# **9 Örtliche Bauvorschriften**

## **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch die Nähe des Plangebiets zum Ortskern sowie die Lage nahe dem Ortsrand von Hayna werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Zum Schutz des Ortsbildes sind Außenwände zu verputzen oder zu verschalen. Außerdem ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig.

## **9.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Der Ortskern von Herxheim-Hayna ist geprägt durch Gebäude mit Satteldächern und rot bis rotbrauner bzw. anthrazitfarbener Ziegeldeckung. Zum Schutz des Erscheinungsbildes des Ortes werden daher die zulässigen Dachformen, die zulässige Dachneigung sowie die Dachfarben festgesetzt. Die Vorgaben sind jedoch insofern flexibel, als dass sie den Bauherren größere Gestaltungsfreiheit lassen.

Zur Gewinnung von Sonnenenergie sind Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig. Aus ökologischen Gründen wird Begrünung von Flachdächern empfohlen.

## **9.3 Dachaufbauten und -einschnitte**

Zum Schutz des Ortsbildes werden Dachaufbauten und Dacheinschnitten hinsichtlich ihrer Ausformung und Dimensionierung beschränkt.

## **9.4 Einfriedungen und Stützmauern**

Zum Schutz des Straßenbildes werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung beschränkt.

## 9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus Gründen der Ökologie sowie des Ortsbildes sind Grundstücksflächen, sofern nicht als Zufahrt, Stellplatz o.ä. genutzt, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzliste zu diesem Bebauungsplan ist dabei zu beachten.

## 9.6 Gestaltung von Stellplätzen

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 9.7 Zahl der Stellplätze

Die geplante Erschließungsstraße wird aufgrund ihrer Breite und der Zahl der Grundstückszufahrten nur eingeschränkt zur Bereitstellung von Stellplätzen zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund sind auf den Baugrundstücken je Wohnung zwei Stellplätze vorzusehen. Diese können – sofern einer Wohnung zugeordnet – auch hintereinander angeordnet werden.

## 10 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas erfolgt über die bestehende Infrastruktur in der Hauptstraße sowie in der Ringstraße. Abwasser wird über das vorhandene Kanalsystem abgeführt. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Nach Rücksprache mit der SGD Süd Neustadt soll daher die Entwässerung des Gebiets im Mischsystem erfolgen. Durch die Planung ergibt sich die Erfordernis für eine Veränderung oder eine Erweiterung der entsprechenden Systeme.

Weiterhin ist im Norden des Plangebietes eine Trafostation vorgesehen, um das künftige Wohngebiet mit Strom versorgen zu können. Die derzeit über das Gebiet verlaufende 20 KV Freileitung soll im Zuge der Erschließung abgebaut und verkabelt werden.

## 11 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche	1,45 ha	100 %
Baufläche	1,14 ha	78,6 %
Verkehrsfläche öffentlich	0,25 ha	17,2 %
Grünfläche öffentlich	0,06 ha	4,2 %