



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „An der Augustastraße“ 1. Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Herxheim

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern im Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ...	1
A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....	1
B Aufstellungsbeschluss	1
C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB	2
D Grundlagen	3
1 Planungsgrundlagen.....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.....	3
3 Bestandssituation	4
3.1 Nutzung und natürliche Situation	4
3.2 Topografie	4
E Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	5
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
G Überlagerung mit anderen Satzungen	7
H Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung.....	7
I Begründung der Festsetzungsänderungen.....	7
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen	7
1.2 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	8
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
2.1 Dachform- und Dachneigung	8
2.2 Aufschüttungen und Böschungen	8
2.3 Geländemodellierungen.....	8
2.4 Einfriedungen	8
J Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	9
2 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	9
3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
4 Sonstige Belange	9

K	Planverwirklichung	9
1	Grundbesitz und Bodenordnung	9
2	Kosten der Bauleitplanung	10
	Aufstellungsvermerk	10

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zu der Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes „An der Augustastraße“ vom 18.05.2017 zu verstehen.

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

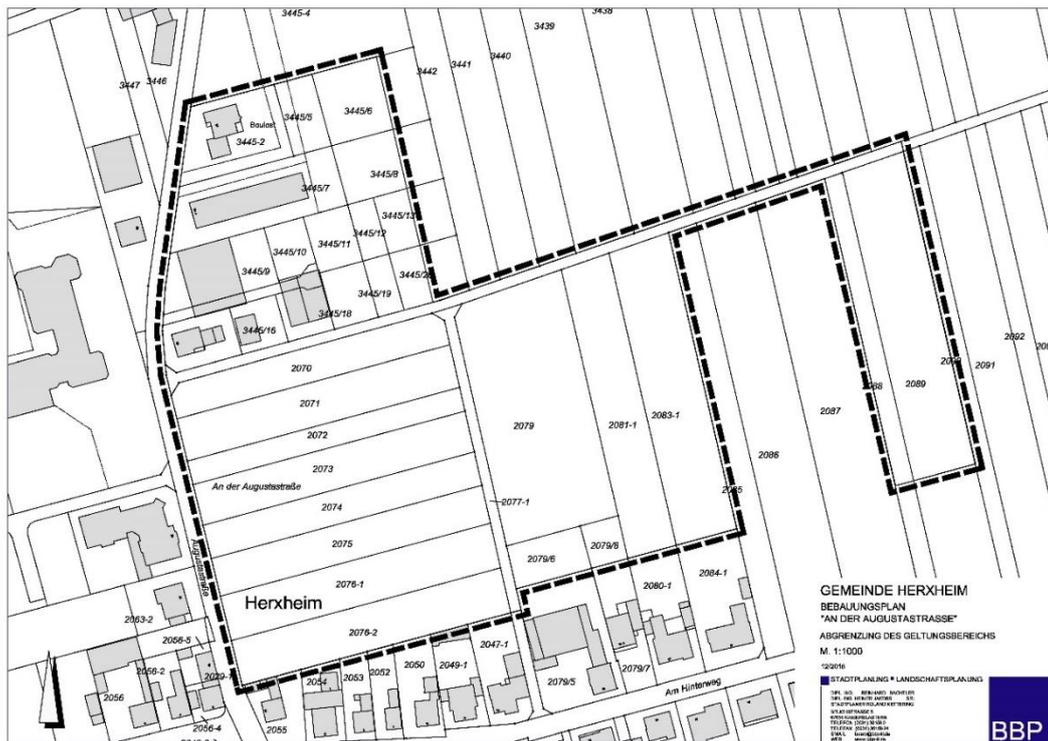
Die Gemeinde Herxheim hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan „An der Augustastraße“ aufgestellt. Im Nachgang zum Bauleitplanverfahren wurde die Straßenplanung durchgeführt, durch die die Gemeinde sich nun veranlasst sieht, aus Gründen des Ortsbildes ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke aufzunehmen. Insbesondere werden Festsetzungen zu Aufschüttungen, Stützmauern und Böschungen an Grundstücksgrenzen sowie zur Geländemodellierung in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren werden Festsetzungen zur Herstellung des Straßenkörpers in die Planung aufgenommen. Die übrigen Festsetzungen bleiben in ihrer bisherigen Form bestehen.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Rat der Gemeinde aus diesem Grund in seiner Sitzung am 01.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Augustastraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im sogenannten Vereinfachten Verfahren geändert werden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Bebauungsplans

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, demnach kann die Gemeinde das Änderungsverfahren gem. §13 BauGB durchführen. Die Anforderungen an die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

- # Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.
- # Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- # Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

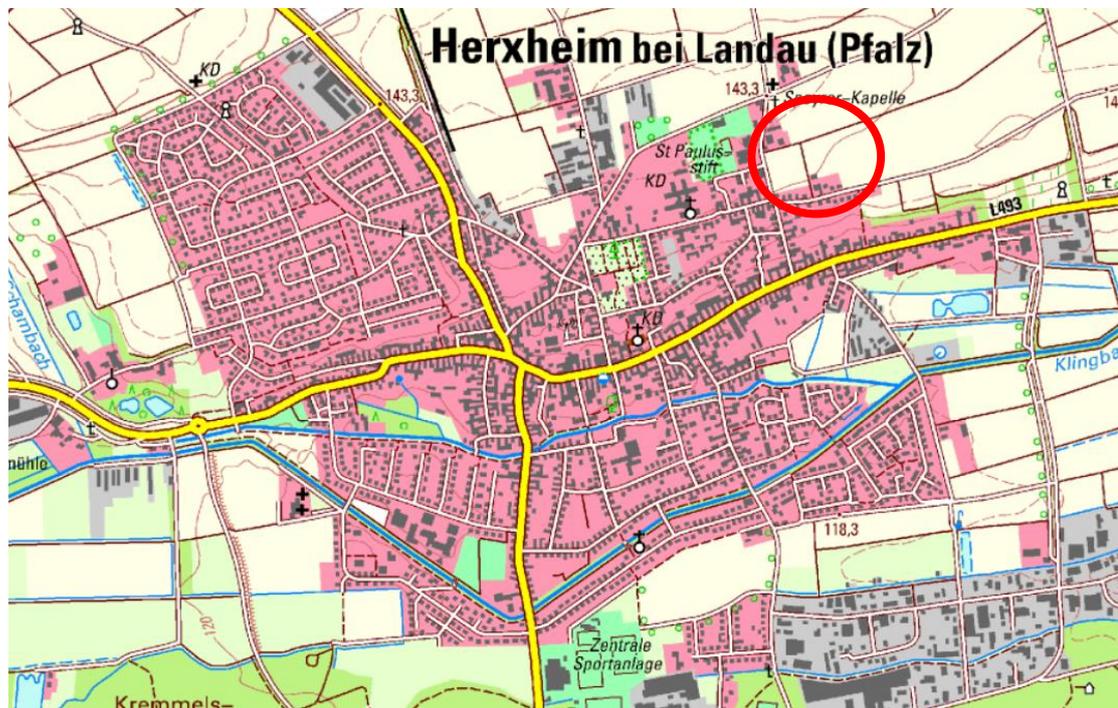
- rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Augustastraße“,
- rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (6. Änderung),
- Straßenplanung von fmz-Ingenieure, Stand Mai 2018
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rp.de, Stand Juni 2018

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand der Ortsgemeinde Herxheim. Im Süden grenzt das Plangebiet an Wohnnutzung, im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Aussiedlung. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Augustastraße an und im Norden sowie im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Herxheim ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Bebauungsplangröße beträgt insgesamt ca. 3,7 ha, die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Lage des Geltungsbereichs, Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand:07/2018

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

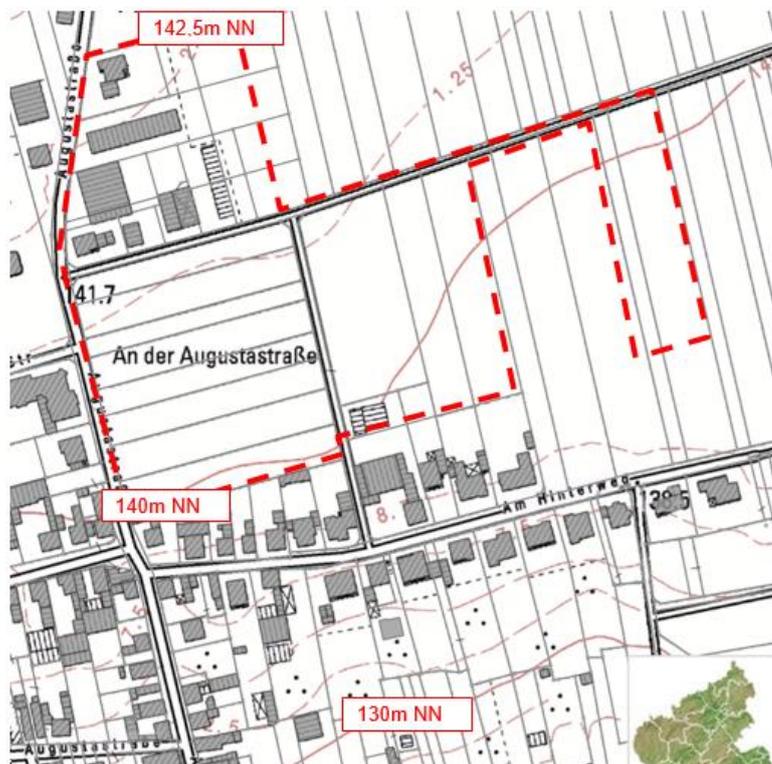
Der Geltungsbereich liegt am nord-östlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim. Der südliche Bereich des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, der nördliche Bereich des Plangebiets ist bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Wohngebäude und Hallen bzw. Scheunen bebaut.



Abgrenzung Geltungsbereich | LANIS, Stand 08/2018

3.2 Topografie

Das Relief des Geltungsbereiches ist geneigt und liegt auf einem Geländeniveau zwischen 139 und 143 m über NN. Das Gelände fällt von Norden-Westen nach Süden-Osten ab. Südlich des Plangebiets fällt das Gelände stark ab. Auf Grund der Topografie und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben sich besondere Anforderungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser.



Darstellung der Höhenlinien

Quelle: Topografische Karte, LANIS 08/2018

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

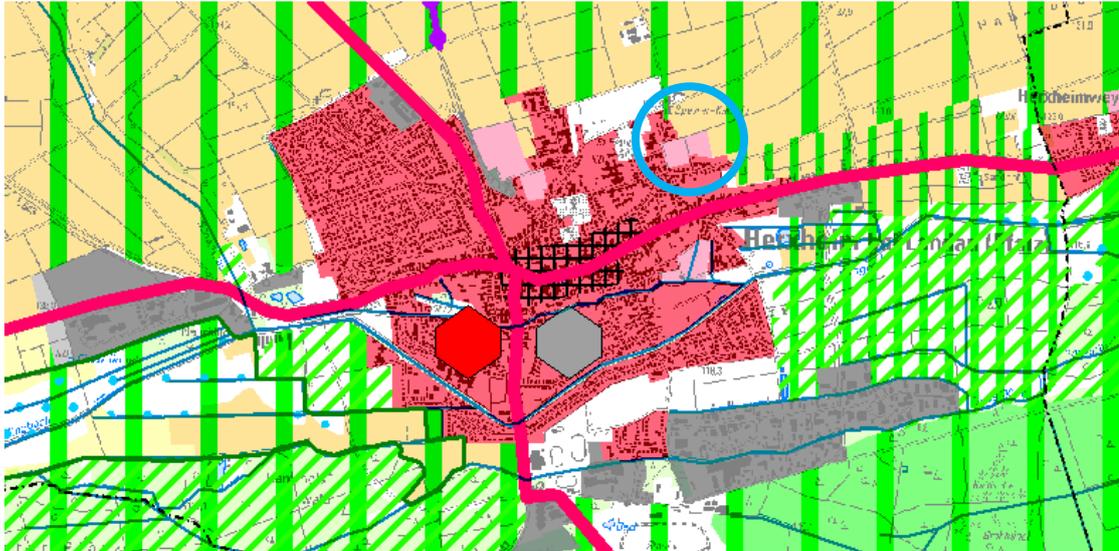
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird die Ortsgemeinde Herxheim als Mittelzentrum eingestuft. Zudem wird Herxheim als Siedlungsbereich Wohnen sowie als Siedlungsbereich Gewerbe dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Augustastraße“ wird im Regionalplan größtenteils als Siedlungsfläche bzw. als geplante Siedlungsfläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerungsfläche liegt im ausgewiesenen Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Laut schriftlicher Aussage der Planungsgemeinschaft vom 05.10.2016 steht die Ausweisung von Versickerungsflächen der raumordnerischen Vorrangausweisung nicht entgegen.

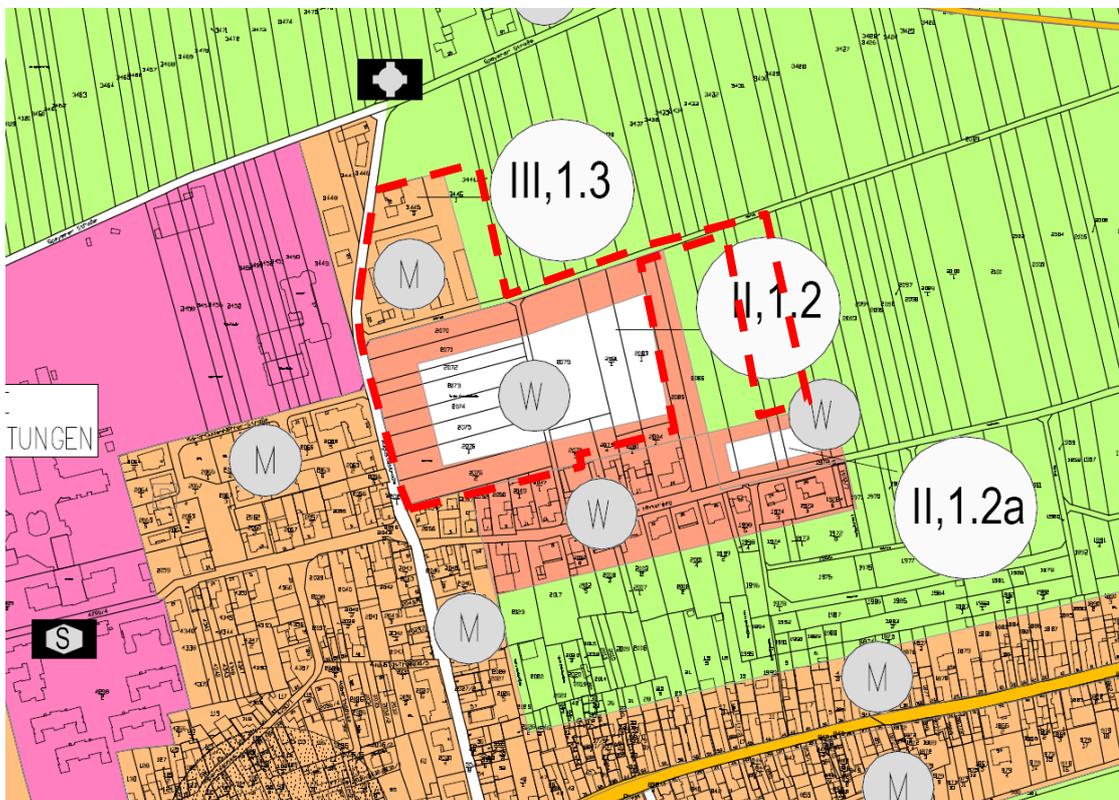


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, (08/2016)

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim wird die vom Geltungsbereich umfasste Fläche überwiegend als geplante Wohnbaufläche bzw. als Mischbaufläche ausgewiesen. Die geplanten Baugebiete entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Aus diesem Grund werden die Festsetzungen als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.



Rechtsverbindliche Fassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Herxheim

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT ANDEREN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „An der Augustastraße 1. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Augustastraße“.

Diesbezüglich gilt, dass der bestehende Bebauungsplan „An der Augustastraße“ durch den Bebauungsplan „An der Augustastraße – 1. Änderung“ ersetzt wird.

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die vorgesehene Planungsänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der Festsetzungen bezüglich:

- einer Ergänzung des Bezugspunktes für die Höhe baulicher Anlagen,
- die Ergänzung von Festsetzungen von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen für die Herstellung des Straßenkörpers,
- Dachformen von Hauptgebäuden und Garagen,
- der Anlage von Aufschüttungen, Stützmauern, hinterfüllten Einfriedungen und Böschungen sowie
- Einfriedungen und deren Gestaltung.

Die Änderungen bedingen keine Erhöhung der über das bisherige Maß zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit der Änderung wird eine Verbesserung der Gestaltqualität im Baugebiet erreicht.

I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGSÄNDERUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen der Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen

Zur einheitlichen Definition wird ergänzend aufgenommen, dass der Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen an der rückwärtigen Gebäudekante senkrecht zur maßgeblichen Erschließungsstraße zu messen ist.

Weiterhin wird eine ergänzende Festsetzung zur Anpassung der Trauf- und Firsthöhen bei abfallendem Gelände aufgenommen, um untypische Gebäudehöhen bei Grundstücken, bei denen das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen abfällt und das Baufenster außerhalb des aufzufüllenden Bereichs liegt (vgl. Festsetzung zu Aufschüttungen, Stützmauern, Böschungen) zu vermeiden.

Weiterhin werden Walmdächer in den Festsetzungsinhalt der baulichen Höhen mit übernommen um somit den Bauherren eine größere Gestaltungsmöglichkeit einzuräumen und die Dachlandschaft möglichst heterogen zu gestalten.

1.2 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufgrund der Erschließungsplanung für das Wohngebiet werden in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde daher bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Herxheim

In den Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

2.1 Dachform- und Dachneigung

Durch die Festsetzung von Flachdächern auf Garagen inklusive der damit verbundenen extensiven Begrünung wird sowohl ein Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, als auch zur Reduktion von versiegelter Fläche und damit ein positiver Beitrag zur kleinklimatischen Situation im Neubaugebiet geleistet.

2.2 Aufschüttungen und Böschungen

Auf Grund der erhöhten Lage der Erschließungsstraße werden Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung der Baugrundstücke festgesetzt. Ziel der Festsetzungen ist es, Höhenversprünge zwischen den einzelnen Baugrundstücken zu vermeiden, da diese das harmonische Ortsbild negativ beeinträchtigen.

2.3 Geländemodellierungen

Auf Grund der notwendigen Aufschüttungen der Erschließungsstraße können Höhenunterschiede auf dem Grundstück auch durch Geländemodellierungen vorgenommen werden. Auch hier werden Festsetzungen zur Ausführung getroffen, um unmaßstäbliche Geländemodellierungen zu vermeiden.

2.4 Einfriedungen

In der Praxis hat sich gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum bzw. der Nachbar durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

Des Weiteren sollen durch die Festsetzung der zulässigen Höhe von zu hinterfüllenden Einfriedungen zum einen ein unverhältnismäßiger Einschnitt in die Nutzung der privaten Grundstücksfläche und zum anderen unmaßstäbliche Höhen vermieden werden, die ggfs. auch die Nachbarbebauung beeinträchtigen.

J WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die vorliegenden Neuregelungen im Plangebiet haben keine ersichtlichen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dies auch vor dem Hintergrund, dass keine grundlegenden Änderungen an der Art und am Maß der Nutzung vorgesehen sind.

2 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen, um ortsuntypische Gebäudehöhen zu vermeiden.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die vorgesehene Planungsänderung bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung der Festsetzungen zur Gestaltung der Baugrundstücke und zur Regelung von Aufschüttungen/Abgrabungen für die Herstellung des Straßenkörpers.

Die Änderungen bedingen keine Erhöhung der über das bisherige Maß zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Mit der Änderung wird eine Verbesserung der Gestaltqualität im Baugebiet erreicht.

4 Sonstige Belange

Eine Betroffenheit sonstiger Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB wird nicht gesehen.

K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich die Flächen des Wohngebiets vollständig im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Flächen im Mischgebiet sind in Privatbesitz, eine gewünschte Neuorganisation der Grundstücke ist auf privater Ebene möglich.

2 **Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

Aufstellungsvermerk

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Nico Lörsch

M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Michael Müller

Landschaftsarchitekt

Kaiserslautern, im Juni 2019