

Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) gemäß § 9 Abs. 8 Bau-GB

Teil 1 der Begründung: Städtebaulicher Textteil

1. Allgemeines

1.1 Einführung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Bebauung des Grundstücks Flst -Nr. 10836/34, 10836/37 10836/39 in Herxheim

1.2. Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 Bau-GB / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Bau-GB

Für das Grundstück Käsgasse 17 Flurstück Nr. 10836/34 + 10836/37 und 10836 /39, was zur Zeit mit einer Gewerbeeinheit bebaut ist, liegt eine Voranfrage zur Neubebauung mit je 5 Wohnungen vor.

Aus gestalterischer und ortsplannerischer Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken. Das Plangebiet ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bauflächen – insbesondere nach Süden und Osten reine Wohnbauflächen – entsprechend geprägt. Nach Westen und Norden schließt sich das Sondergebiet mit Festhalle und Sozialstation an. Der Gemeinderat Herxheim hat daher beschlossen, für das Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um das Baurecht für dieses Vorhaben zu schaffen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt, und ist somit mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich vom Ortskern der Gemeinde Herxheim zwischen der Hauptstraße und Kolpingstraße und umfaßt die Gesamtefläche des Grundstückes Fl. St. Nr. 10836 und 10836/37. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

1.4. Bestandssituation

Bei dem bis zu 71 m langen und 17,00 – 25,70 m breiten Gelände handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit gewerblicher Nutzung. Bei den Gebäuden handelt es sich um Verwaltungsgebäude mit angegliederten Fabrikations- und Lagerhallen. Das bestehende Verwaltungsgebäude ist in die Neuplanung integriert. Die Restgebäude werden abgebrochen. Das gesamte Gelände ist bebaut bzw. versiegelt. Vegetationsstrukturen sind keine vorhanden.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Ausweisung des Plangebiets im rechtswirksamen FNP und
- Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraum potentielle abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

3.1. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit besteht nicht, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

3.2. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

• Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“, werden ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO um die Eigenart des Gebietes nicht zu gefährden, bzw. weil an deren Standort andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

• Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

• Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend dem in der Bauvoranfrage beantragten Vorhaben wird eine offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind ausreichend für eine beantragte Nutzung dimensioniert.

• **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" des Grundstücks zu verhindern.

Die Lage der geplanten Stellplätze und Garagen ergibt sich aus den im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beigefügten Planzeichnungen des Vorhabens (s. Anlage).

• **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 5 WE begrenzt.

• **Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Käsgasse (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches). Die Festsetzung weiterer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

• **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage mit zentraler Abwasserbeseitigung zugeführt.

Es wird ausdrücklich empfohlen, daß auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

• **Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a Bau-GB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 Bau-GB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1 a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LP flG begleitend zur Bauleitplanung aufgestellt wurde.

Das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die Umsetzung dieser Anforderung im Rahmen der vorliegenden Planung ist im Teil II dieser Begründung (landespflegerischer Planungsbeitrag) dargestellt.

Im Bebauungsplan werden die Maßnahmenvorschläge des landespflegerischen Planungsbeitrages als Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen übernommen. Die Bebauungsplan-Festsetzungen schaffen damit einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima und den Arten- und Biotopschutz.

Durch den Bezug auf die Artenliste des landespflegerischen Planungsbeitrages sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im landespflegerischen Planungsbeitrag erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Eingriff infolge der Bebauungsplanung "Käsgasse" planerisch bewältigt ist.

• **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, da die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

• **Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

In den Bebauungsplan ist. gern. § 9 Abs. 4 Bau-GB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Grundstückseinfriedung.

4. **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Bauantrag zur Errichtung von 2 Wohngebäuden mit je 5 Wohnungen, Käsgasse 17 + 17a, Herxheim ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beigelegt und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5. **Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

Teil II der Begründung : Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bestand:

Das Plangebiet liegt südlich vom Ortskern zwischen der Hauptstraße und der Kolpingstraße.

Bei dem bis zu 71 m langen und zwischen 17,00 – 26,00 m breiten Gelände handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit gewerblicher Nutzung. Bei den Gebäuden handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude mit angegliederten Fabrikation- und Lagerhallen. Das bestehende Verwaltungsgebäude ist in die neue Planung integriert. Die Restgebäude werden abgebrochen. Das gesamte Gelände ist bebaut, bzw. versiegelt. Vegetationsstrukturen sind keine vorhanden.

Auswirkung der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:

Versiegelung

Die geplante Bebauung erfolgt auf durch 100% Verdichtung vorbelasteter Flächen. Eine Neuversiegelung ist mit dem Bauvorhaben somit nicht gegeben.

Landespflegerische Maßnahmen

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen:

Folgende Gehölzarten können gepflanzt werden:

Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sowie regionstypische Obstbäume

Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhl. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wildes Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wildes Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Jeländerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jeländerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>


Fazit aus landespflegerischer Sicht

Die geplante Bebauung erfolgt auf einer vorbelasteten Fläche. In Verbindung mit einer Gestaltung der Gartenfläche nach Süden, Westen und Osten hin erfolgt mit den geplanten Maßnahmen auch aus landespflegerischer Sicht eine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation, zumal das jetzige Gelände zu 100% versiegelt ist. Die geplanten Baumaßnahme ist umweltverträglich.

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herzheim, den 20.07.2004


Weiller
Bürgermeister

