



Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Anfrage auf Errichtung eines hoch verdichteten Wohnbauvorhabens auf Grundstück Flst-Nr. 206/1. In unmittelbarer Nachbarschaft – auf Flst-Nr. 4505 - wurde bereits vor 10 Jahren eine nahezu identisch hohe Verdichtung realisiert.

Da das Plangebiet günstig zum Zentrum von Herxheim mit seinen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen liegt und somit fußläufig gut erreichbar ist, soll dieser Lagevorteil durch eine bauliche Verdichtung ausgenutzt werden. Vor allem für Menschen mit einem eingeschränkten Aktionsradius ist diese Lage von Vorteil. Vor diesem Hintergrund soll eine bauliche Weiterentwicklung betrieben werden. Die Festsetzungen ermöglichen im Sinne einer Angebotsplanung eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung – vorrangig mit Wohngebäuden aber auch mit gewerblicher Nutzung.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen durch Erhöhung der Bebauungsdichte und damit der Innenentwicklung von Herxheim. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### C. Einbindung in die übergeordnete Planung

#### 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 15. Mai 2006 weist in seiner Raumnutzungskarte für die betreffenden Flächen eine Siedlungsfläche Wohnen aus.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffenden Flächen eine gemischte Baufläche **M** dar. Die Festsetzung eines **Mischgebietes** – zulässig sind Wohnen und Gewerbe - ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### D. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 1. Planungsrechtliche Situation

Der gesamte Geltungsbereich ist nicht überplant. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich i. S. v. § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise ergibt sich aus der Umgebungsbebauung.

#### 2. Grundbesitzverhältnisse

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privateigentum. Auf Grundstück Flst-Nr. 4505 ist für 7 Wohneinheiten jeweils Teileigentum eingetragen.

## E. Bestand und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

### 1. Erschließungssituation

Im Plangebiet sind keine Verkehrsflächen vorhanden. Unmittelbar grenzen sowohl der Schlossgartenweg als auch die Niederhohlstraße an. Eine Erschließung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Niederhohlstraße; der Schlossgartenweg scheidet wegen der geringen Breite als Erschließungsstraße aus. Daher setzt der Bebauungsplan entlang des Schlossgartenweges eine Zufahrtsbeschränkung fest.

Unter Ausnutzung der Höhendifferenz zwischen Schlossgartenweg und Niederhohlstraße können die notwendigen Stellplätze unterhalb des Hauptgebäudes in einer Garagenebene errichtet und von der Niederhohlstraße Zufahren werden. Um für den straßenseitigen Grundstücksbereich in 1. Reihe eine gewisse Aufenthaltsqualität zu sichern, sehen die Festsetzungen eine Freihaltung der vorderen Hofbereiche von Stellplätzen und Garagen vor.

### 2. Nutzungsart

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Auf Grundstück Flst-Nr. 4505 sind zwei Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Direkt angrenzend nach Süden zum Rathausplatz befinden sich weitere Dienstleistungsbetriebe. Diese Nutzungsmischung entspricht einem Mischgebiet.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet **MI** fest und ermöglicht so auch künftig das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung.

Um die Attraktivität dieses Standortes in direkter Nachbarschaft zum Herxheimer Ortsmittebereich nachhaltig zu sichern, sind Vergnügungsstätten sowohl allgemein als auch ausnahmsweise nicht zulässig. Auch wenn es bisher keine derartige Einrichtung in Herxheim gibt, so ist diese Nutzungsart bereits in anderen Teilbereichen der Gemeinde zulässig.

### 3. Gebäudehöhen

Die bestehenden Wohngebäude in 1. Reihe sowie die Gebäude in 2. Reihe - Ausnahme Flst-Nr. 4505 - weisen zwischen 1 und 2 Vollgeschossen auf.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

In der 1. Reihe wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt. Hierdurch wird eine 2-geschossige Bauweise einschließlich Sockel und/oder Kniestock ermöglicht. Zur Vermeidung eines zusätzlichen

Vollgeschosses wird gleichzeitig die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in 2. Reihe mit Erschließung über die Niederhohlstraße. Die maximale Traufhöhe liegt bei 8,30 m und die maximale Firsthöhe bei 15,00 m. Durch die Höhendifferenz zwischen Niederhohlstraße und Schlossgartenweg von ca. 2,60 m bis 2,80 m ergeben sich unterschiedliche Erscheinungsbilder:

- Zur Niederhohlstraße 2- und 3-geschossige Gebäude. Da die 3-geschossigen Gebäude in 2. Reihe liegen, prägen sie nicht unmittelbar den Straßenraum.
- Zum Schlossgartenweg 2-geschossige Gebäude.

In folgenden Fällen darf die vorgegebene maximale Traufhöhe überschritten werden:

- Zur Herstellung einer Aufsparrendämmung um 0,40 m
- Zur Herstellung eines Fahrstuhltrakts um 2,70 m

Ergänzend ermöglichen die örtlichen Bauvorschriften ebenfalls eine Traufhöhenüberschreitung um 2,00 m bei der Herstellung von Zwerchgiebeln.

Der Bebauungsplan setzt die Zahl der Vollgeschosse mit II fest. Dabei werden Garagengeschosse – unterhalb des Hauptgebäudes in 2. Reihe nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Die für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen vorgegebene Fläche im westlichen Plangebiet einerseits und die vorgegebene Höhenlage dieser Fläche andererseits führt dazu, dass eine Garagenanlage teilweise unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden kann und somit in die bauliche Umgebung integriert wird.

#### 4. Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksflächen

Auf allen Grundstücken – außer Flst-Nr. 4505 – ergibt sich aus dem Bestand eine Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,2. Demgegenüber fällt die Grundflächenzahl des Grundstücks Flst-Nr. 4505 mit 0,47 deutlich höher aus.

Durch die zusätzliche Versiegelung bei der Herstellung von Zubehöranlagen wie Hofflächen, Zufahrten, Zuwege, Garagen, Stellplätze und sonstige bauliche Nebenanlagen ergibt sich für alle Grundstücke – außer Flst-Nr. 4505 – aus dem Bestand eine Grundflächenzahl von durchschnittlich 0,52. Dieser Wert deutet auch auf die noch vorhandenen Gärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen hin.

Demgegenüber ist das Grundstück Flst-Nr. 4505 zu 100 % versiegelt und überschreitet somit auch das höchst zulässige Maß von 0,8. Dieser hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus dem hohen Anteil von Wohnungen und den zugehörigen notwendigen Stellplätzen. Teilweise ist das Dach der Tiefgarage begrünt, wegen der erschwerten Zugänglichkeit und Größe aber nicht nutzbar. Zusätzlich sind auch im Einfahrtsbereich in 1. Reihe Stellplätze nachgewiesen.

#### Planungsrechtliche Festsetzung

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 wird der baurechtliche Bestand auf Flst-Nr. 4505 weitgehend gesichert, eine Erweiterung ist nicht möglich. Auf allen anderen Grundstücken ist eine bauliche Nachverdichtung gewährleistet.

Zur Herstellung von Zubehöranlagen wie bspw. Stellplätze, Garagen, Weg- und Hofflächen darf die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden. Diese Versiegelung entspricht der Größe des festgesetzten Baufensters. Eine darüber hinausgehende Versiegelung ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig:

- die Dächer von geschlossenen Garagen werden dauerhaft bodendeckend begrünt
- die teilweise Überdachung von offenen Garagen wird dauerhaft bodendeckend begrünt und im Bereich der Fahrgasse wird eine dauerhaft wasser- und gasdurchlässig gestaltete Oberfläche mit einer dauerhaft begrünter Pergola überspannt
- die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen werden dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt
- die Grundflächen von unterirdischen baulichen Anlagen werden mit dauerhaft bodendeckender Begrünung erstellt.

Somit ist ab einer bestimmten Nutzungsdichte eine zusätzliche Flächenversiegelung nur noch möglich in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen, die einen Ausgleich für die zusätzliche Bodenversiegelung ermöglichen. Dies schafft bei der Realisierung von Bauvorhaben die nötige Flexibilität und sichert zugleich die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch Anpflanzbindungen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Hierzu auch Punkt 8.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufenster festgesetzt, das sich über den östlichen Teilbereich des Plangebiets erstreckt. Zur Niederhohlstraße sichert eine Baulinie die bestehende Bauflucht.

## 5. Bauweise

Bei der Bebauung im Plangebiet ist die ortstypische Haus-Hof-Bauweise in Form von Streckhöfen auf schmalen Grundstücken mit einseitigem Grenzanbau nach Norden ablesbar. Die Hofbereiche sind jeweils auf der südlichen Grundstücksseite angeordnet und weisen durchweg eine Breite von 5 m auf. Ansätze einer Wohnbebauung in 2. Reihe sind erkennbar.

Die Haus-Hof-Bauweise auf Grundstück Flst-Nr. 4505 ist als Winkelhof angelegt und weicht insofern vom Charakter der Streckhöfe ab. In der 1. Reihe ist auch hier der einseitige Grenzanbau an der nördlichen Grundstücksgrenze prägend, während in 2. Reihe ein beidseitiger Grenzanbau vorliegt.

### Planungsrechtliche Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt eine Winkelhofbebauung fest.

Hierdurch entsteht in 1. Reihe eine Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von mindestens 5 m zur südlich benachbarten Bebauung. Dies wird durch abweichende Bauweise a1 festgesetzt.

In 2. Reihe müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Lediglich nach Süden hin auf Grundstück Flst-Nr. 210 ist der gesetzliche Grenzabstand erforderlich. Dies wird durch abweichende Bauweise a2 festgesetzt.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 4505 werden neben dem Hauptgebäude die verbleibenden Flächen für die Zufahrt und den Zugang sowie für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Anspruch genommen. Die teilweise begrünte Garagenüberdachung ist vom Wohngrundstück selbst nicht zugänglich, sondern vom Schlossgartenweg her. Der Erholungs- und Aufenthaltswert dieser Fläche muss als gering eingestuft werden. Die Architektur der in den Hang hinein gebauten Garage dominiert das Grundstück ebenso wie das eigentliche Wohngebäude. Nicht alle notwendigen Stellplätze konnten auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die restlichen Grundstücke im Geltungsbereich weisen eine geringe Nutzungsdichte auf, das Parken findet auf den Grundstücken statt.

#### Planungsrechtliche Festsetzung

Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf den rückwärtigen, nach Westen orientierten Grundstücksteilen ausgewiesen. Dabei ist die Höhenlage der Erdgeschossenebene (OK-EGRFB: Oberkante Erdgeschossrohfußboden) identisch mit der mittleren Höhenlage der Niederhohlstraße. Unterhalb dieser festgesetzten Höhenlage ist die Errichtung von Doppelparkern zulässig. Wegen des Höhenunterschiedes zwischen Schlossgartenweg und Niederhohlstraße kommt ein Teil der Flächen für Stellplätze und Garagen unter das rückwärtige Baufenster in 2. Reihe zu liegen. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Hierdurch sollen die verbleibenden Freiflächen in 1. Reihe für den Aufenthalt gesichert werden.

Ab einer bestimmten baulichen Dichte auf dem Baugrundstück kann der Stellplatznachweis nur durch den Einbau von Doppelparkern erbracht werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Garagen erfolgt ausschließlich über die Niederhohlstraße. Der Schlossgartenweg steht wegen der geringen Ausbaubreite nicht für eine Erschließung zur Verfügung.

#### 7. Pflanzbindungen

Im Plangebiet sind keine markanten Grünstrukturen vorhanden. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Orientierung nach Westen werden – mit Ausnahme von Grundstück Flst-Nr. 4505 - gärtnerisch genutzt. Die Grundstücksteile zur Niederhohlstraße sind vollständig bebaut und versiegelt.

#### Planungsrechtliche Festsetzung

Zur Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen werden Anpflanzbindungen auf den westlichen Grundstücksteilen festgesetzt. Je nach baulicher Entwicklung kann die Anpflanzbindung unterschiedlich aussehen:

- Sofern unbebaute Grundstücksflächen verbleiben, ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Sofern die Flächen für Stellplätze und Garagen bebaut oder versiegelt sind, sind die Flachdächer bzw. die wasserdurchlässig gestalteten Oberflächen dauerhaft zu begrünen.

Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität in dieser verdichteten Situation weiter zu fördern, sind fensterlose Fassadenabschnitte mit selbstkletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

#### 8. Umwelt

Durch die bauliche Nachverdichtung werden zusätzliche Flächen in zentraler Lage bebaut und damit Oberflächen versiegelt. Gleichzeitig wird hierdurch eine bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Die vorhandenen Freiflächen sind gärtnerisch genutzt und insofern nicht von Bedeutung für Fauna und Flora.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete infolge der Planungen.

#### 9. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Gebiet ist durch Mischwasserkanalisation erschlossen. Eine Änderung des Entwässerungssystems ist nicht vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem ist in ordnungsgemäßem Zustand, Straßenbauarbeiten stehen in diesem Bereich ebenfalls nicht an. Weiterhin ist in zumutbarer Nähe kein Vorfluter, der zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann.

Der zulässige Versiegelungsgrad auf den Grundstücken liegt bei 75%. Darüber hinaus gehende Versiegelungen sind nur zulässig mit dauerhafter bodendeckender Begrünung oder dauerhafter wasser- und gasdurchlässiger Gestaltung. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist somit nicht möglich. Insoweit müssen Versickerungssysteme mit Überlauf zur Mischwasserkanalisation ausgestaltet werden. Die Abwasserbeseitigung wird daher im Mischwassersystem vorgesehen.

### **F. Bestand und Örtliche Bauvorschriften** **- Begründung**

Das Plangebiet wird durch eine ortstypische Baustruktur geprägt. Dies betrifft insbesondere die Haus-Hof-Bauweise und die damit verbundenen Gestaltmerkmale. Bei der baulichen Nachverdichtung sollen die charakteristischen Gestaltmerkmale aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Dies betrifft vor allem die äußere Gestaltung baulicher

Anlagen sowie die Gestaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Einfriedungen.

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet herrschen eher Satteldächer mit steilen Dachneigungen von 40 bis 50° vor. Die Dächer sind mit naturroten und rotbraunen Dachziegeln eingedeckt. Durch Gauben und liegende Fensterformate werden Räume im Dachbereich belichtet.

Entlang der Niederhohlstraße weisen die Gebäude die typische Lochfassade mit vorwiegend geschlossenem Charakter auf. Auf Flst-Nr. 4505 ragt ein Erker in den Zufahrtsbereich.

Balkone sind nach Westen und somit abseits der Niederhohlstraße vorhanden.

### 1.1 Dachgestalt

Mit den Festsetzungen zur Dachgestalt soll ein harmonischer Gesamteindruck der Dachflächen geschaffen werden. Je einheitlicher die Dachgestaltung der einzelnen Häuser ist, desto charakteristischer ist deren Gesamterscheinungsbild.

Im Geltungsbereich werden Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung bei Haupt- und bei Nebengebäuden getroffen. Zulässig sind geneigte Dachformen aber auch begrünte Flachdächer. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie zulässiges Material und Farbe der Dacheindeckung werden vorgegeben. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und müssen sich der Dachneigung anpassen.

### 1.2 Firstrichtung

Mit der Festsetzung einer giebelständigen Bebauung in 1. Reihe und einer traufständigen Bebauung in 2. Reihe wird die charakteristische Winkelhofbebauung gesichert und entwickelt.

### 1.3 Außenwandgestaltung

Die charakteristische Lochfassade mit ihrem vorrangig geschlossenen Erscheinungsbild – vor allem entlang der Niederhohlstraße – soll gesichert werden.

Materialien zur Außenwandgestaltung werden vorgegeben.

Balkone und Loggien sind nur begrenzt zulässig und Erker – Vorbau an der Fassade eines Gebäudes, der im oberen Geschoss frei auskragt – sind grundsätzlich unzulässig.

## 2. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen

Unbebaute Flächen sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden. Einfriedungen in diesem Bereich sind nur so weit zulässig, wie der bestehende halböffentliche Charakter erhalten bleibt.



3. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (12 150-4533 – MinBl. 2000, S. 231) ermittelt. Demnach liegt Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude bei 1,5 Stellplätze je Wohnung.

Aufgestellt:

Landau, 21.03. 2012  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Kolmarer Straße 24a  
76829 Landau