



Ortsgemeinde Herxheim

Bebauungsplan
„Nord-West“, 9. Änderung
Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Begründung

09.11.2018

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com


B PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE.....	4
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1. Planungsrechtliche Situation.....	6
2. Grundbesitzverhältnisse.....	6
E. VERFAHREN.....	6
F. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG	7
1. Verkehrliche Anbindung.....	7
2. Ver- und Entsorgung	7
3. Art der baulichen Nutzung	7
4. Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1 Grundflächenzahl.....	8
4.2 Gebäudehöhen	8
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
8. Ein- und Ausfahrten	9
9. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
G. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEWERTUNG.....	10
H. FLÄCHENBILANZ	10
BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	11
1. Dächer.....	11
2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	11
3. Einfriedungen	11
4. Zahl der notwendigen Stellplätze.....	11
TEIL II: VERFAHREN	13

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro BPlan

Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstraße 35a
55437 Appenheim

Verbandsgemeinde Herxheim

Fachbereich Bauen und Umwelt
Herr Bernd Essert

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet befindet sich im Wohngebiet Nord-West in zweiter Reihe entlang der Loretostraße. Es umfasst Teile der Grundstücke Flst-Nrn 6530/18, 6530/6, 6530/5, 6530/4, 6530/3 und 6530/2.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Im Juli 2017 wurde für den rückwärtigen Bereich der Grundstücke Loretostraße 10 und 12 eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist eine Grundstücksteilung in vorderes und hinteres Grundstück und anschließende Bebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe. So sollen vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnungen durch die bauliche Nachverdichtung vorhandener und bereits erschlossener Grundstücksflächen Baulandreserven aktiviert werden. Dies ist im Sinne einer Innenentwicklung und grundsätzlich zu begrüßen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West“ erlauben derzeit eine solche Entwicklung jedoch nicht. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die eingereichte Bauvoranfrage

ge zu erlangen, hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 17.11.2017 die Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ beantragt.

Grundsätzlich ist es sinnvoll, für den gesamten rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Loretostraße 2 bis 12 eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Zur Schaffung von Planungsrecht bedarf es der 9. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ für den genannten Bereich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

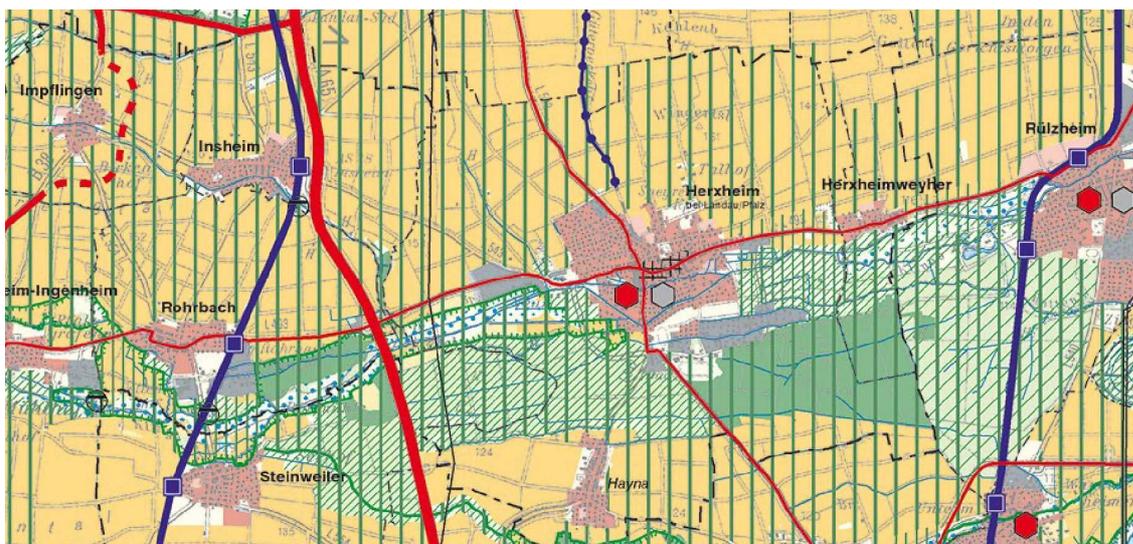
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgende Grundsätze und Ziele zur Wohnbauentwicklung in Herxheim:

Die gesamte Verbandsgemeinde Herxheim wird dem ländlichen Raum mit verdichteten Randzonen zugeordnet. Die Ortsgemeinde Herxheim erhält den Zusatz „Siedlungsbereich Wohnen“. Damit ist es möglich im Einklang mit den übrigen Zielen der Regional- und Landesplanung über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächen auszuweisen. (PS 1.4.2.2 (Z)).

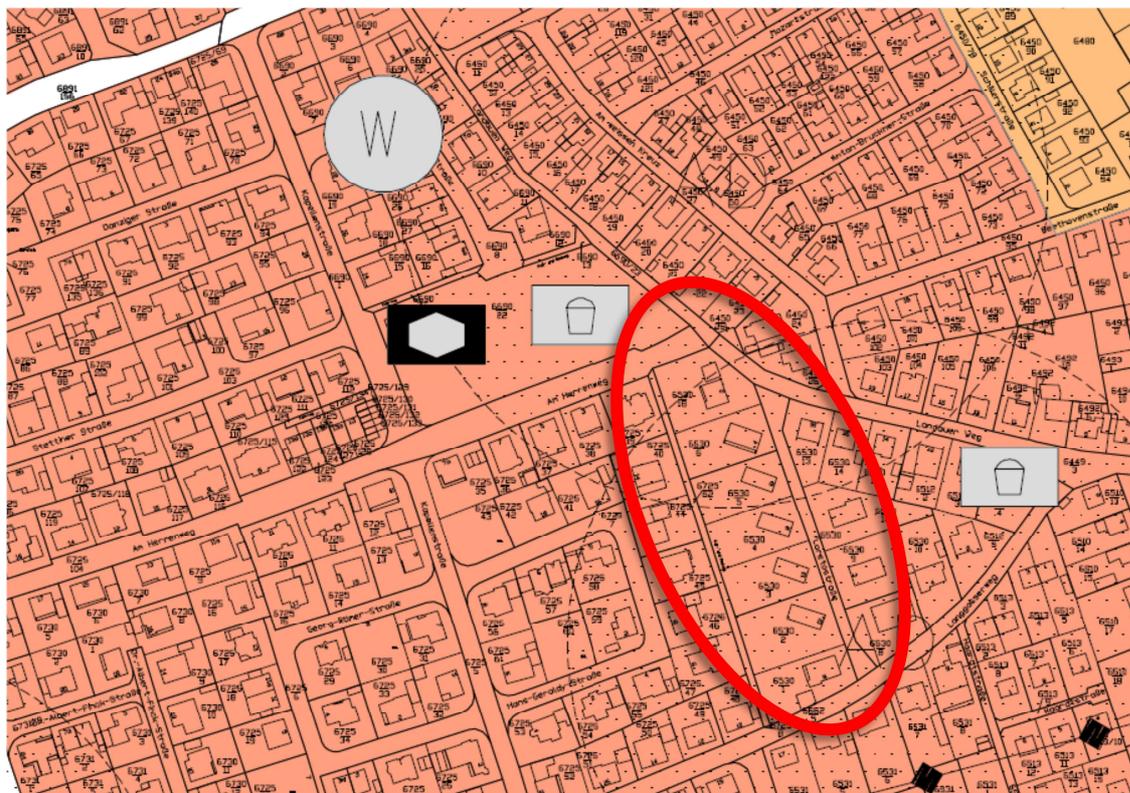
Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen (PS 1.4.1.4 (Z)).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht somit den Ausweisungen des Regionalplans.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 6. Änderung/Teilfortschreibung aus dem Jahr 2017 der Verbandsgemeinde Herxheim stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar.



Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nord-West“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Dieser ermöglicht allerdings nur eine Bebauung unmittelbar entlang der Loretostraße, der rückwärtige Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

E. Verfahren

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen. Hierdurch wird es möglich, dass Baugrundstücke maßvoll verdichtet werden.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten

sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

F. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der zusätzlichen Wohnbebauung in zweiter Reihe erfolgt jeweils über die Baugrundstücke entlang der Loretostraße in erster Reihe sowie unmittelbar über die Straße Am Herrenweg. Dies kann über Grundstücksteilungen („Hammergrundstücke“) erfolgen oder aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Loretostraße bzw. die Straße Am Herrenweg mit ihren vorhandenen Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen angebunden; Anschlüsse sind möglich.

Aufgrund diverser Bodenguten aus der Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten in der Ortsgemeinde Herxheim, (u.a. IG West II, Augustastraße, Zwischen den Bächen, Sandgärten) ist bekannt, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum zulassen und hierdurch bedingt zentrale Versickerungsbecken mit großem Volumen notwendig sind. Es erfolgt eine Ableitung über den bestehenden Mischwasserkanal in der Loretostraße. Zur Verwertung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (Gartenbewegnung) sind Zisternen mit Überlauf möglich.

Im Zuge einer Grundstücksteilung ist für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungseigentümers privatrechtlich durch Grundbucheintrag oder als Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

3. Art der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Der Bebauungsplan setzt daher ein allgemeines Wohngebiet fest.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der damit verbundenen verkehrlichen Erschließung werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Da es sich hier um einen deutlich dem umgebenden allgemeinen Wohngebiet untergeordneten Bereich handelt und hier die gesamte Nutzungspalette eines allgemeinen Wohngebietes zulässig ist, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die umgebende Wohnbebauung fällt überwiegend I-, I ½- bis II-geschossig aus, die bebauten Grundflächen machen oftmals weniger als 40 % des Baugrundstücks aus.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Wand- und Gebäudehöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse. Im Zuge der baulichen Nachverdichtung orientieren sich diese zum einen an den zulässigen Obergrenzen der

BauNVO und zum anderen an der vorhandenen Baustruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer maximal II-geschossigen Bebauung und je nach Wahl der Dachform mit einer Möglichkeit des Dachausbaus.

4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für Hauptgebäude einschließlich Terrassen wird mit 0,4 festgesetzt. Im WA2 ist eine Gesamtversiegelung (einschließlich Zufahrten, Zuwegen, Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen u.ä.) von 60 % möglich.

Im Rahmen abweichender Bestimmungen darf im WA1 die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden. Dies resultiert aus den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten und ist durch Umstände bzw. geplante Maßnahmen ausgeglichen:

- Das Grundstück befindet sich in einer Ecksituation und ist geprägt durch die Bebauung entlang der Straße Am Herrenweg. Sowohl Größe als auch Zuschnitt erfordern eine Überschreitung der Gesamtversiegelung, damit ein Gebäudekörper entstehen kann, welcher mit der Umgebungsbebauung korrespondiert.
- Durch die Bebauung der bisher als Garagenhof genutzten Fläche können innerörtliche Bereiche für Wohnzwecke genutzt werden. Dies dient der Innenentwicklung und schont an anderer Stelle bisher unbebaute Außenbereichsflächen.
- Das Grundstück ist derzeit bereits zu 100 % bebaut. Eine künftige 80 %-ige Versiegelung bedeutet somit bereits eine teilweise Rückgewinnung der natürlichen Bodenfunktionen.
- Unmittelbar nördlich der Straße Am Herrenweg befindet sich eine größere öffentliche Grünfläche, welche ausreichend Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien bietet und somit für gesunde Wohnverhältnisse sorgt.

Durch die abweichenden Bestimmungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet aber auch hieran angrenzend nicht beeinträchtigt. Gebäudeabstände zur Nachbarbebauung gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Das mit der Bebauung verbundene Verkehrsaufkommen ist verträglich, da es aus einer zulässigen Wohnbebauung resultiert.

Auf die Gestaltung des Ortsbildes wird Rücksicht genommen.

4.2 Gebäudehöhen

Im relativ ebenen Gelände wird die Höhenentwicklung der Wohnhäuser über die Wand- und Gebäudehöhen in Bezug auf die Höhe angrenzender Weg- und Straßenhöhen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei erfolgt eine Orientierung an der Umgebungsbebauung. Sofern Gebäude mit geneigter Dachform entstehen, ist zusätzlicher Wohnraum in einem Nicht-Vollgeschoss im Dachgeschoss möglich.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der das Plangebiet umgebenden Bebauung herrscht die offene Bauweise vor. In der speziellen örtlichen Situation ist eine bauliche Nachverdichtung am ehesten in offener Bauweise sinnvoll. Lediglich im Eckbereich zur Straße Am Herrenweg ist aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts eine abweichende Bauweise vorgesehen, welche einen einseitigen seitlichen Grenzanbau ermöglicht.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Hochbauliche Nebenanlagen sind in ihrer Größe beschränkt und lediglich in den Vorzonen zum angrenzenden Weg bzw. Straße unzulässig.

Garagen sind auf den Baugrundstücken, ausgenommen den Vorzonen zulässig.

(Überdachte) Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig, sofern die sonstigen Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden.

7. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Demnach sind bei Einzelhäusern im WA1 drei Wohneinheiten und im WA2 höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

In Gebieten mit höheren Grundstückspreisen versuchen Bauherren und Grundstückseigentümer oft eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Deshalb werden oft möglichst kleine Wohnungen gebaut, die sich trotz der hohen Mieten leichter vermieten lassen als größere Wohnungen. In der Folge ändert sich die städtebauliche Eigenart der Baugebiete, denn mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten vergrößern sich die Stellplatzflächen zulasten der unbebauten und begrünteren Freiflächen.

8. Ein- und Ausfahrten

Über den Weg Flst-Nr. 6725/62 dürfen die Baugrundstücke nicht verkehrlich angebunden werden. Lediglich Zugänge dürfen angelegt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Loretostraße in 2. Reihe.

9. Bindungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird das Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken vorgegeben.

Insgesamt wird durch die grünplanerischen Maßnahmen die Aufenthaltsqualität im Plangebiet erhalten. Dies ist auch ein Beitrag zur Sicherung des Kleinklimas.

G. Artenschutzrechtliche Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit als Garten genutzt. Hier sind außer der üblichen Tierwelt keine besonderen Arten zu erwarten.

H. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	2.794 qm	0,279 ha	100,0 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet 1	480 qm	0,048 ha	17,1 %
Allgemeines Wohngebiet 2	2.314 qm	0,231 ha	82,9 %

BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Das Plangebiet ist Bestandteil einer größeren Neubausiedlung aus den 1960er Jahren am westlichen Rand von Herxheim. In der Umgebung des Plangebietes herrschen freistehende Einfamilienwohnhäuser mit zugehörigen Gärten vor.

Aus stadtgestalterischer Sicht gilt es, die geplante Wohnbebauung im Rahmen der Nachverdichtung an die umgebende Bebauung aus den 1960er und 1970er Jahre anzupassen.

1. Dächer

Dachform und Dachneigung

Im Neubaugebiet herrscht das Satteldach vor, unmittelbar angrenzend wurde eine Flachdachbebauung realisiert. Vor diesem Hintergrund wird die Vielfalt möglicher Dachformen eingeschränkt auf Satteldächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer, Walmdächer und Flachdächer. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zur Ortsbildpflege gewährleistet werden.

Dacheindeckung

Da die Dachstruktur eines Baugebietes zum dominierenden Gestaltungselement gehört, und im umgebenden Neubaugebiet rote bis rotbraune Dacheindeckungen vorherrschen, sind nur Ziegel- oder Dachsteine in roter bis rot-brauner Farbe zulässig. Aus diesem Grunde werden auch glänzende und hoch reflektierenden Materialien ausgeschlossen. Aus energetischen Gründen sind Anlagen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Neben kleinklimatischen Effekten ergibt sich ein wichtiger Beitrag zum Wasserhaushalt und zur stadtgestalterischen Einbindung.

2. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein wesentliches Gestaltungselement der Wohnsiedlung. Zudem wird hierdurch der Wohn- und Aufenthaltswert gesichert und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

3. Einfriedungen

Die Grundstücke im Plangebiet weisen bereits heute eine ausgeprägte Einfriedung in einer Höhe von ca. 2 m bis 2,50 m auf und sind somit nicht einsehbar vom unmittelbar angrenzenden Fuß- und Radweg. Künftig soll hier eine maximale Einfriedungshöhe von bis zu 1,50 m zulässig sein und somit einen halb-öffentlichen Charakter bewirken. Bäume und Sträucher sind in ihrer Höhenentwicklung auf Dauer kaum zu begrenzen. Sie bedürfen keiner speziellen Regelung.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind Drahtgeflechte ortsuntypisch; bei ihrer Verwendung muss eine entsprechende Eingrünung vorgenommen werden. Das Verbot von Stacheldraht ist zudem aus Sicherheitsgründen notwendig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Im ländlich geprägten Herxheim ist mit einem erhöhten Motorisierungsgrad der Haushalte zu rechnen. Vor diesem Hintergrund wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs möglichst

auf Privatgrundstücken angestrebt. Daher sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

TEIL II: VERFAHREN

Der Ortsgemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 die 9. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die Planung dient der Fortentwicklung und Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereichs durch die Überplanung rückwärtiger Gärten. Dies ist im Interesse einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung und gewährleistet gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Nord-West“ 9. Änderung der Ortsgemeinde Herxheim hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 24.07.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Es haben sich keine Änderungen der planungsrechtlichen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ergeben.

Landau, 09.11.2018

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann