



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans 'Obere Hauptstraße'"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -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 SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

INHALT

Inhalt	2
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ...	4
A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....	4
B Aufstellungsbeschluss und Anwendung der Verfahrensvorschriften des §13a BauGB.....	4
C Grundlagen	5
1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
2 Bestandssituation.....	6
2.1 Nutzung und natürliche Situation	6
2.2 Topografie	6
D Vorgaben übergeordneter Planungen	6
1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
1 Altablagerungen / Altlasten	7
2 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler	7
3 Sonstiges	7
F Überlagerung mit bestehenden Satzungen	8
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....	9
1 Städtebauliche Zielvorgaben.....	9
2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets.....	9
3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes	9
H Begründung der Festsetzungen.....	9
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1.1 Art der baulichen Nutzung	9
1.2 Maß der baulichen Nutzung	11
1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	12
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit	14
1.5 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Haus- und Nutzgärten“	14
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.	14
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Herxheim	14
3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	17

3.1	Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz gem. §172 BauGB i.V.m §24 GemO.....	17
4	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	18
I	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	18
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	18
1.1	Nutzung	18
1.2	Altlasten.....	18
1.3	Radonvorsorge	18
2	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	19
3	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	19
4	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	19
4.1	Bestandssituation	20
4.2	Landespflegerische Bewertung des Bestandes	20
4.3	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt	20
5	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	21
J	Planverwirklichung	21
1	Grundbesitz und Bodenordnung	21
2	Kosten der Bauleitplanung	21

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.

Bei der Gemeinde Herxheim handelt es sich um ein südpfälzisches Straßendorf, dessen städtebauliche Struktur im historischen Ortskern besonders durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Handel und Handwerk geprägt ist. Dieses charakteristische Erscheinungsbild ist bedeutend für Herxheim als Wohn- und Tourismusstandort sowie als Handels- und Dienstleistungszentrum.

Die historische Bausubstanz entspricht allerdings in Teilen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und ist stellenweise wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren. Daher wurden im Ortskern von Herxheim bereits alte Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Diese Maßnahmen haben stellenweise zu ortsuntypischen Veränderungen des charakteristischen Ortsbildes geführt.

Aufgrund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB verfügte die Gemeinde Herxheim bislang nur über geringe Steuerungsmöglichkeiten für die weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Diese beschränken sich im Wesentlichen darauf, dass gemäß § 34 BauGB ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden muss. Der damit sehr weit gesteckte Rahmen schließt jedoch drohende städtebauliche Fehlentwicklungen nicht aus. Um nachteilige Veränderungen der charakteristischen Strukturen zu verhindern wurde im Jahr 2014 bereits eine Erhaltungssatzung für den historischen Ortskern erarbeitet (Rechtskraft seit 02.10.2014).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun die Steuerungsmöglichkeit für die bauliche Entwicklung neben der Erhaltungssatzung weiter gestärkt werden. Ziel des Bebauungsplans „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ ist es, die städtebauliche Struktur - besonders geprägt durch die Haus-Hof-Bauweise - im Geltungsbereich bei baulichen Veränderungen sowie bei Neubauvorhaben zu erhalten.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES §13a BAUGB

Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Herxheim für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. §13a BauGB zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 18.09.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ beschlossen. Der Gemeinderat hat am 29.01.2015 über die Planung beraten und gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Durchführung der Offenlage beschlossen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die dritte Offenlage der Planung beschlossen.

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

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen bereits bestehende gemischte Bau- und Nutzungsstrukturen. Die Planung dient weiterhin der innerörtlichen Nachverdichtung. Entsprechend dieser Zielsetzung und der gegebenen Ausgangssituation wird der Bebauungsplan daher gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m². Demnach ist nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 eine Vorprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

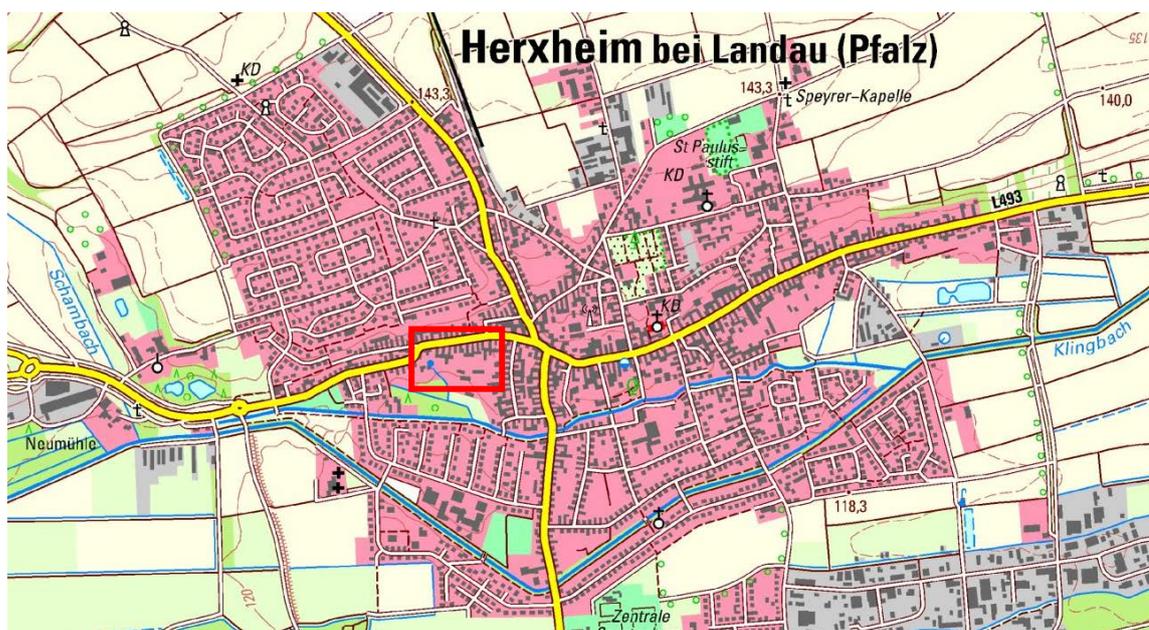
C GRUNDLAGEN

1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet grenzt südlich an die von Osten nach Westen verlaufende Obere Hauptstraße in Herxheim an und ist durch die historische Baustruktur des typischen Straßendorfs geprägt.

Der Geltungsbereich umfasst die südlich der Oberen Hauptstraße gelegenen Grundstücke von der Oberen Hauptstraße 69 bis zur Oberen Hauptstraße 99.

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



Lage des Plangebiets

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2014

Die Gebietsgröße beträgt rund 1,56 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

2 Bestandssituation

2.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern der Gemeinde Herxheim und ist derzeit bereits bebaut. Auf Grund der durchgängig schmalen Grundstückszuschnitte mit großer Tiefe ergibt sich im Norden der Grundstücke eine dichte Bebauung. Die südlichen Bereiche sind von baulichen Anlagen freigehalten. Die bestehende Bebauung ist in der Haus-Hof Bauweise errichtet, diese ist prägend für den gesamten historischen Ortskern.

2.2 Topografie

Das Relief des Geltungsbereiches ist eben bis flach geneigt und liegt auf einem Geländeneiveau zwischen 120 und 122 m über NN und steigt von Süden nach Norden an.

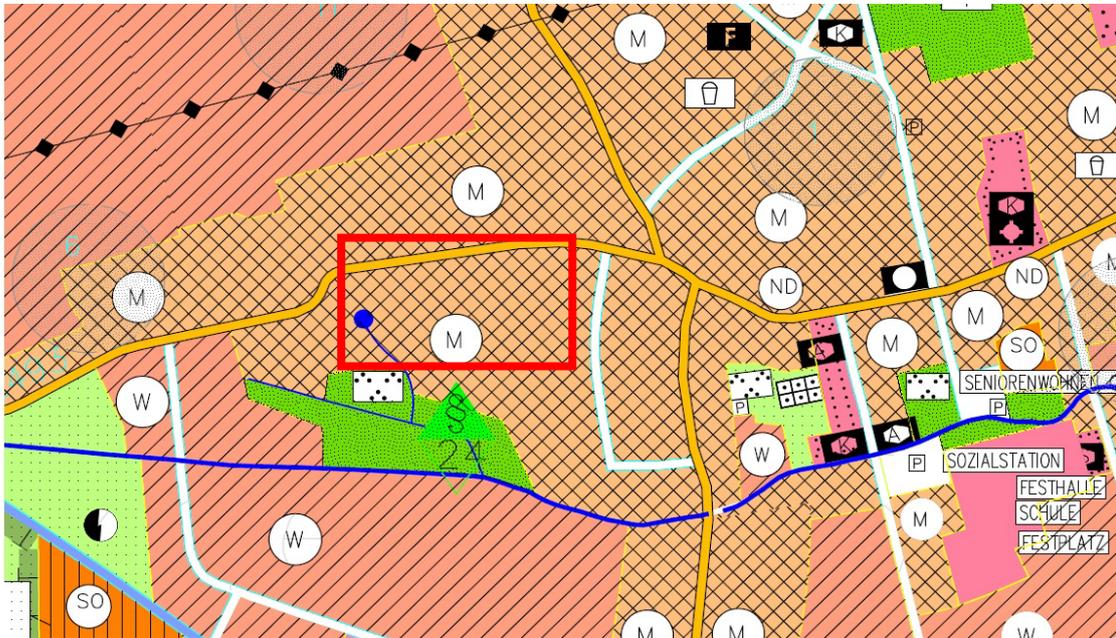
D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist die betroffene Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ wird demnach entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Die Festsetzung der rückwärtigen Gartenflächen des Mischgebiets als Private Grünfläche ist vom Entwicklungsgebot des FNP abgedeckt. Somit ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (Stand 11/2014)
Quelle: Pröll-Miltner GmbH, Karlsruhe

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Altablagerungen / Altlasten

Bei der Gemeinde Herxheim liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

2 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe ein Kulturdenkmal (Obere Hauptstraße 75). Dieses wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt. Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen.

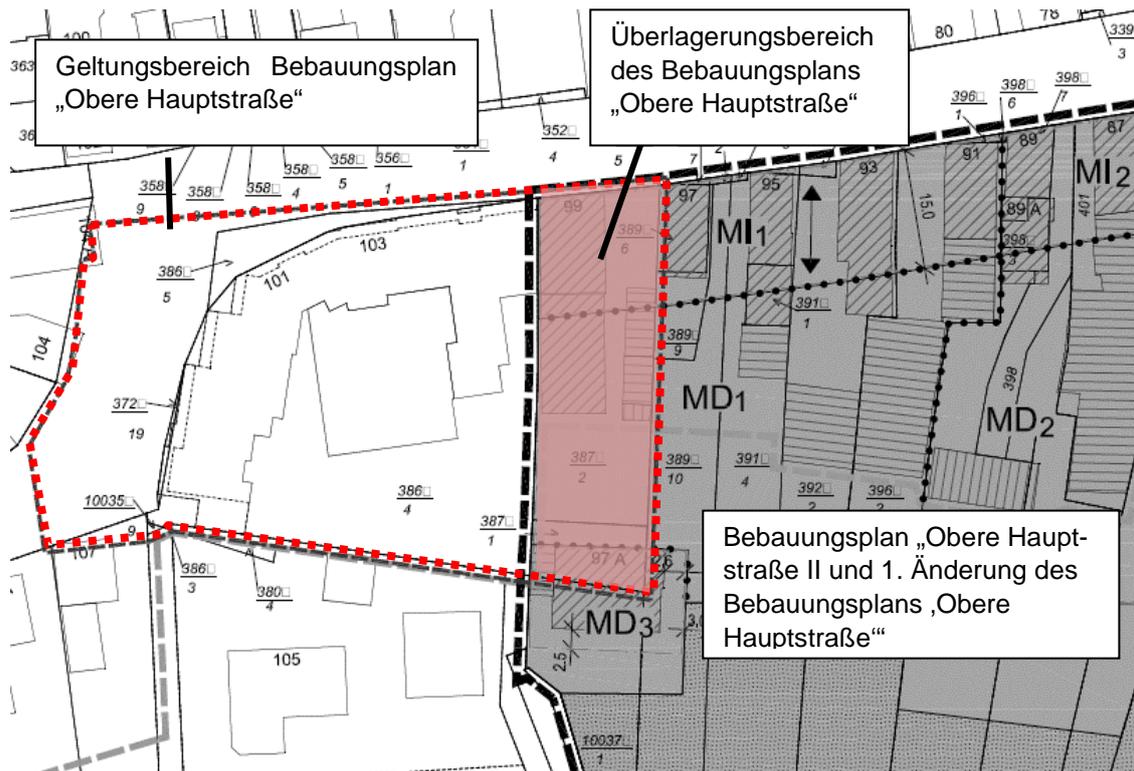
3 Sonstiges

Weitere 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.

F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ überlagert in Teilen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“. Diesbezüglich gilt folgendes:

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, der von dem Bebauungsplan „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.



Ausschnitt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“; farbig: Überlagerung eines Teilbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere Hauptstraße“

Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/ Pfalz

(gem. §172 BauGB i.V.m. §23 GemO)

Der Bebauungsplan „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung der Gemeinde Herxheim. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges städtebauliches Instrument, das die städtebauliche Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickeln soll.

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Hauptanliegen der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im bereits überbauten Ortskern ein Rahmen für bauliche Veränderungen geschaffen werden, der die Eigenart und den Charakter der baulichen Strukturen im Geltungsbereich schützt, aber gleichzeitig auch Spielraum für künftige Entwicklungen bietet. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden für den Bebauungsplan u.a. folgende Grundsätze angewandt:

- Sicherung der prägenden städtebaulichen Eigenart,
- Regelungen zur baulichen Gestaltung im Kontext der historischen Umgebung.

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden wie bisher im Norden über die Obere Hauptstraße erschlossen. Da alle Grundstücke an diese Erschließungsstraße angrenzen bzw. die Erschließung auf anderem Wege gesichert ist, wird auf weitere Festsetzungen zur internen Erschließung verzichtet.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Träger der Ver- und Entsorgung durch Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungssysteme in der Oberen Hauptstraße sichergestellt werden.

Für die *entwässerungstechnische Erschließung* des Plangebietes kann für das anfallende Schmutz- als auch für das Niederschlagswasser auf das bestehende System zurückgegriffen. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück verwertet werden, sofern dies schadlos erfolgt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

H BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Norden gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) und im Süden auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Prägung und vorhandenen Pferdehaltung gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung, jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird für das Dorf- und das Mischgebiet in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in MI1, MI2 und MD1, MD2 und MD3 vorgenommen.

Für den Bereich des Mischgebiets wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Gartenbaubetriebe werden insbesondere ausgeschlossen, weil an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle besser befriedigt werden können.
- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann und somit dem angestrebten Nutzungsmix im Mischgebiet entgegen stehen. Der Ausschluss erfolgt auch zur Wahrung der im Plangebiet und in angrenzenden Gebieten bestehenden Wohnumfeldqualität.

Für den Bereich des Dorfgebiets wird bestimmt, dass

- Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen.
- Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Gartenbaubetriebe werden insbesondere ausgeschlossen, weil an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die an anderer Stelle besser befriedigt werden können.
- Tankstellen unzulässig sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und für diese Nutzungsart an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind.
- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann und somit dem angestrebten Nutzungsmix im Mischgebiet entgegen stehen. Der Ausschluss erfolgt auch zur Wahrung der im Plangebiet und in angrenzenden Gebieten bestehenden Wohnumfeldqualität.

Die Festsetzung der Dorfgebiete MD1, MD2 und MD3 gewährleistet, dass die derzeit betriebene private Pferdehaltung im Bereich der ausgewiesenen Dorfgebiete auch zukünftig zulässig ist. Auch die Verträglichkeit zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Plangebiets und der Nutzung im Dorfgebiet ist somit gewährleistet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse und Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für die Mischgebiete MI1 und MI2 beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6 und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Auf Grund der bisherigen hohen Versiegelung der schmalen Grundstücke im MI1 und MI2 durch Zufahrten und Stellplätze wird bestimmt, dass auch künftig zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Für die Dorfgebiete beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6 und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Des Weiteren wird für die Dorfgebiete festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind, um unter Berücksichtigung von Belangen der Schutzgüter Boden und Wasser die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den schmalen Grundstücken zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl wird für die Mischgebiete MI1 und MI2 und für die Dorfgebiete MD1 und MD2 mit 1,2 bestimmt. Im MD3 wird die Geschossflächenzahl - abgeleitet aus der in diesem Bereich bestehenden Bebauung - mit 0,6 bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Anzahl der Vollgeschosse und Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen zur *Anzahl der gestatteten Vollgeschosse* sowie zur *Höhe baulicher Anlagen* 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.

Um den prägenden Charakter des Plangebiets zu erhalten werden im MI1, MI2, MD1 und MD2 Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen, die dem derzeitigen Bestand entsprechen. Für alle genannten Gebiete werden die gleichen Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen bestimmen die minimalen und maximalen Traufhöhen sowie die maximalen Gebäudehöhen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße (Obere Hauptstraße) bestimmt.

Auf Grund der im Verfahren eingegangenen kritischen Stellungnahmen mit Bedenken über eine zu hohe Bebauung im MD1 und MD2, hat der Gemeinderat beschlossen, die Zahl der gestatteten Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festzusetzen. Im MD3 wird gemäß der aktuellen Bebauung ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Eine Begriffsbestimmung des Vollgeschosses wird in der Baunutzungsverordnung nicht gegeben, maßgeblich sind insoweit die Vorschriften der Landesbauordnung.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Bezüglich der Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grund der charakteristischen baulichen Situation im Plangebiet in den Mischgebieten MI1 und MI2 andere Festsetzungen als in den Dorfgebieten MD1 und MD2 getroffen.

Die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Bereiche sind durch schmale, giebelständige Gebäude entlang der Oberen Hauptstraße geprägt, die auf eine der seitlichen Grenzen gebaut sind. Diese Gebäude sind ein- bis zweigeschossig im aufrechten Mauerwerk gebaut und durch eine steile Dachneigung gekennzeichnet. Da diese Bauweise im Ortskern charakteristisch ist, zielen die Festsetzungen im MI1 und MI2 darauf ab, auch bei künftigen Bauvorhaben diese Charakteristik zu erhalten.

Bei den rückwärtigen Gebäuden auf den tiefen Grundstücken im MD1 und MD2 handelt es sich meist um große Scheunen, die aus der (früher) überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke und dem Tabakanbau herrühren. Da auf den rückwärtigen Grundstücksteilen auch weiterhin keine städtebaulichen Gründe gegen größere Gebäudebreiten, eine geschlossene Bauweise und eine traufständige Ausrichtung der Gebäude sprechen, werden für diesen Bereich entsprechend andere Festsetzungen getroffen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der beiden Mischgebiete MI1 und MI2 müssen Gebäude auf einer Länge von 5,00 bis 9,00 m auf der festgesetzten Baulinie errichtet werden, um die ortstypische Haus-Hof Bauweise entlang der Oberen Hauptstraße zu erhalten und die bestehende Raumkante zu sichern.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der max. zulässigen Gebäudebreite von 9,00 m durch Anlagen zur Herstellung der Barrierefreiheit, von Aufzuganlagen, Fluchttreppen und Rettungswegen sowie Balkonen kann zugelassen werden, um bei schmalen Gebäuden eine sinnvolle Grundrissaufteilung und barrierefreie Grundrissgestaltung zu gewährleisten. Die erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Durch die definierten Baugrenzen werden durchgehend überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke erhalten bleibt.

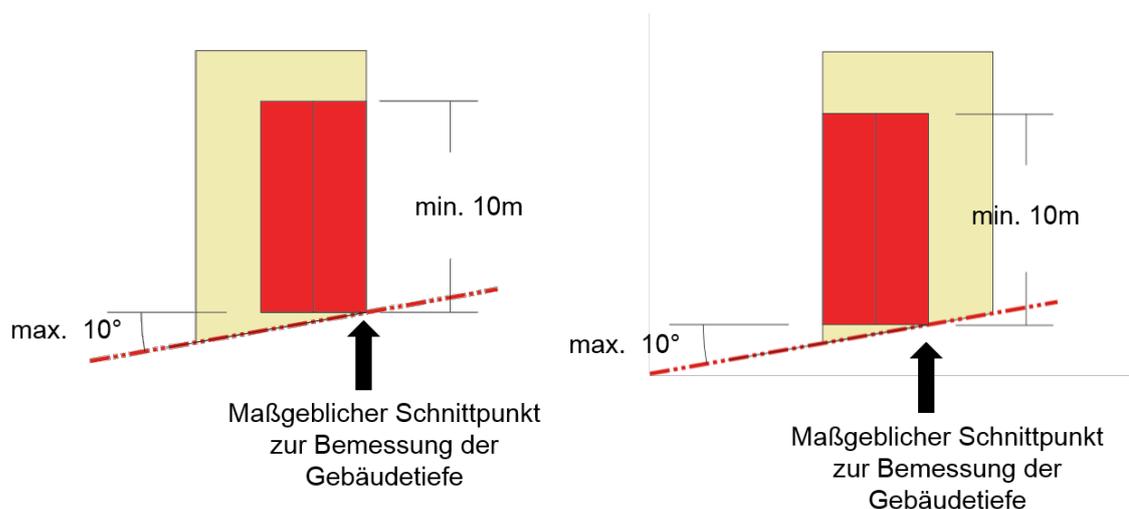
Bauweise

Für die Mischgebiete MI1 und MI2 sowie jeweils für die Dorfgebiete MD1 und MD2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Da sich die Festsetzungen in den Teilbereichen unterscheiden, wird die abweichende Bauweise in a1, a2 und a3 unterschieden.

Im MI1 und MI2 wird die abweichende Bauweise a1 als einseitige Grenzbebauung auf der östlichen oder westlichen Grundstücksgrenze definiert. Um den optischen Eindruck der Haus-Hof Bauweise weiterhin zu erhalten, müssen Gebäude mit einer Tiefe von mindestens 10 m gemessen ab der Baulinie errichtet werden. Durch die Festsetzung des max. Grenzabstandes zur anzubauenden Grundstücksgrenze wird die Möglichkeit gewährt bei den giebelständig zu errichtenden Gebäuden einen Dachüberhang zu rea-

lisieren. Um bei breiteren Grundstücken keine Einschränkungen bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücksfläche auszulösen, können bei ausreichender Breite zwei Gebäude auf der Baulinie errichtet werden. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen den Gebäuden von 6 m ist durch die gesetzlichen Abstandsflächen begründet. Im MI2 ist zusätzlich die Überbauung der Hofdurchfahrt zulässig, da diese bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans genehmigt wurde.

Da die Grundstücke im Bereich MI1 und MI2 meist nicht rechtwinklig zur Straße liegen ist eine Abweichung der giebelständigen Gebäudewand von max. 10° von der Baulinie zur Ermöglichung eines rechtwinkligen Gebäudegrundrisses zulässig. In diesem Fall sind die 10 m Gebäudetiefe ab dem Schnittpunkt von Baulinie und Gebäudewand zu messen.



Für das Dorfgebiet MD1 wird die abweichende Bauweise a2 als einseitige oder geschlossene Bauweise definiert. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Bestand ab und ermöglicht den Bauherren auch bei einer baulichen Änderung auf den schmalen Grundstücken ohne Nachbarzustimmung auf eine oder beiden Grenzen zu bauen. Sowohl für die einseitige als auch für die beidseitige Bebauung werden maximale Abstände zur anzubauenden Grenze definiert, um bei Bedarf einen Dachüberstand realisieren zu können. Die definierten Abstände sind zudem den gewachsenen Grundstücksstrukturen geschuldet.

Für das Dorfgebiet MD2 wird die abweichende Bauweise a3 festgesetzt. Die bestimmten max. Abstände zur Grenze bei der geschlossenen Bauweise entsprechen den Zielen der Gemeinde im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die an heutige Erfordernisse angepasst ist. Die definierten Abstände sind zudem den gewachsenen Grundstücksstrukturen geschuldet.

Stellung baulicher Anlagen

Im MI1 und MI2 sind Gebäude auf Grund des charakteristischen Bestands giebelständig zur Erschließungsstraße zu errichten. Bei den gem. Festsetzung 3.6. zulässigen

Hofüberbauungen sind die Dächer traufständig auszuführen, um breite giebelständige Dachformen zu vermeiden.

Im MD1 und MD2 können Gebäude bis zu einer Breite von 10 m trauf- oder giebelständig errichtet werden. Ab einer Gebäudebreite von 10 m sind die Gebäude traufständig zur Erschließungsstraße zu errichten, um breite giebelständige Dächer zu vermeiden, da diese nicht ortstypisch sind.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

Im Geltungsbereich wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus im MD2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

Die zulässige Bauweise im MI1 und MI2 setzt eine Bebauung der straßenseitigen Baulinie fest. Da eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum ein mitunter erhebliches Unfallrisiko birgt, sind straßenseitige, gebäudeintegrierte Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche der Oberen Hauptstraße angefahren werden können, nicht zulässig.

Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen und Carports in den Straßenraum nicht erwünscht, da diese nicht dem prägenden Ortsbild im Planungsbereich entsprechen.

1.5 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Haus- und Nutzgärten“

Zur dauerhaften Erhaltung der rückwärtigen Grünflächen sind diese von einer Bebauung freizuhalten.

In der privaten Grünfläche sind genehmigungsfreie Anlagen nach § 62 Abs.1 Nr.1a LBauO zulässig, um bauliche Anlagen mit max. 50m³ ohne Aufenthaltsräume, Toiletten- oder Feuerstellen zu errichten, die der Nutzung der privaten Grünfläche dienlich sind (beispielsweise Geräteschuppen). Da sich im Bereich der privaten Grünfläche heute bereits bauliche Anlagen zur privaten Pferdehaltung befinden, werden diese auch weiterhin bis zu einer Grundfläche von 50m² zugelassen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan.

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Herxheim

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB 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 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.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen ab.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gemeinde Herxheim verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, das typische Ortsbild im Ortskern zu erhalten, gerade vor dem Hintergrund, dass auf Grund des Zustands der Bausubstanz sowie durch veränderte Ansprüche an Wohnungsgrößen und Gebäudestandards in Zukunft vermehrt mit Um- und Neubauten zu rechnen ist.

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung für alle Teile des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform, Dachneigungen und der Gestaltung der Dachaufbauten in bestimmten Grenzen ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die Bewohner und die Bevölkerung allgemein. Bei den zulässigen Dachformen- und Dachneigungen handelt es sich um ortstypische Vorgaben, die aus dem Bestand der Haupt- und Nebengebäude im Plangebiet abgeleitet sind.

Die Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes ist für die Gemeinde Herxheim ein gewichtiger Grund von öffentlichem Interesse, der gestalterische Festsetzungen begründet und es zulässt, die Baufreiheit einzuschränken.

Durch die Regelung der Dachflächengestaltung sollen gestalterische Fehlentwicklungen und Verunstaltungen vermieden werden, die das hochwertige Ortsbild gefährden könnten. Zum Schutz des Ortsbilds wird es als erforderlich angesehen, eine kleinteilige Dacheindeckung in den Farbtönen rot bis rotbraunen und grau sowie Anthrazittönen vorzuschreiben. Die Dacheindeckung soll sich damit in ihrer Gestaltung an die das Ortsbild prägende Eindeckung anpassen. Die Gemeinde Herxheim möchte die weit überwiegend vorhandene Gestaltung der Dacheindeckung in bestimmten Farbtönen auch in Zukunft sicherstellen und damit der Entstehung einer bunten Dachlandschaft vorbeugen.

Auch die Beschränkung der zulässigen Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken und erscheint vor dem Hintergrund der erläuterten städtebaulichen Zielsetzung angemessen.

Anlagen zur Energie- und Wassergewinnung sind grundsätzlich zulässig, allerdings erst in einem Abstand von 10 m zur Baulinie, um die Sichtbarkeit der Anlagen im historisch geprägten Straßenraum möglichst gering zu halten. Diese Einschränkung wird vor dem Hintergrund der Tiefe der Grundstücke als angemessen angesehen.

Untergeordnete Gebäudeteile und vom Straßenraum und von der Gartenseite nicht einsehbare Gebäudeteile dürfen mit abweichenden Dachformen errichtet werden, da gestalterische Vorgaben für nicht einsehbare Gebäudeteile für nicht erforderlich angesehen werden.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks bei.

Gestaltung von Stellplätzen

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze entspricht den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielvorstellungen und trägt zu einer Reduzierung der

Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser bei. Zugleich ist sie hydraulisch wirksam und vermindert die Menge des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken.

Einfriedungen und deren Gestaltung

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 durch unterdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird. In Herxheim trägt neben den Gebäuden auch die Gestaltung der Hofeinfahrten durch hohe Mauern und Tore zur Gestaltung des Straßenraumes bei.

Die Beschränkung auf wenige Materialien trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbilds des Plangebiets bei. Die Wahl der Materialien erfolgt auf Grund der Bestandssituation.

Werbeanlagen

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs des innerörtlichen Mischgebiets städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Die, in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 angeführte Richtzahl (Untergrenze) ist als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert herzustellen (Verwaltungsvorschrift vom 24. Juli 2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

Die Verwaltungsvorschrift gibt folgende Richtzahlen vor:

- Einfamilienhäuser: 1-2 Stellplätze je Wohnung
- Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1-1,5 Stellplätze je Wohnung

Auf Grund des vorliegenden Parkdrucks in der Oberen Hauptstraße und da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO im Bebauungsplan mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Somit werden je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus 0,5 Stellplätze mehr hergestellt, als in der Verwaltungsvorschrift empfohlen.

Die im Bebauungsplan geforderten Stellplätze müssen auf den Grundstücken selbst hergestellt werden, da in zumutbarer Entfernung keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, die abgelöst werden könnten.

3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

3.1 Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim bei Landau/Pfalz gem. §172 BauGB i.V.m §24 GemO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ liegt teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Ortsgemeinde Herxheim.

Gemäß § 2 der Erhaltungssatzung weist der betreffende Bereich aufgrund seiner städtebaulichen und künstlerischen Gestalt eine städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auf, die es zu erhalten gilt. Hierzu gehören insbesondere kulturell, historisch und städtebaulich bedeutsame Straßen, Plätze und Bauten.

Die Erhaltungssatzung ist nicht als ein prinzipielles Neubauverbot zu interpretieren, sondern versteht sich gleichermaßen als Entwurfshilfe für Bauherren und Entwerfende unter der Voraussetzung eines Genehmigungsvorbehaltes. D.h. zukünftige Vorhaben werden neben ihrer Zulässigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ auch auf der Grundlage der Erhaltungssatzung durch die Gemeinde bzw. die Baugenehmigungsbehörde auf ihre Ortsbildverträglichkeit geprüft werden. Die Erhaltungssatzung soll somit ein Bewusstsein für das Ortsbild schaffen und den Umgang mit diesem wertvollen Kulturgut - und im touristischen Sinne auch Wirtschaftsgut - erleichtern. Sie soll die örtliche Bautradition wiederbeleben und dabei helfen eine Überfremdung zu vermeiden.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Die Erhaltungssatzung ist bei der Ortsgemeinde Herxheim, Obere Hauptstraße 2 in 76863 Herxheim einzusehen.



Überschneidung Erhaltungssatzung (rot) / Bebauungsplan „Obere Hauptstraße II und 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Obere Hauptstraße‘“ (schwarz)

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Der vorliegende Bebauungsplan soll zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet beitragen. Durch die Planung sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang 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)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen dem planerischen Willen der Gemeinde und dem kommunalen Entwicklungsziel, das Plangebiet so zu entwickeln, dass insbesondere die bestehende Attraktivität des Ortskerns als Misch- bzw. landwirtschaftlich geprägtes Dorfgebiet erhalten bleibt und weiter ausgebaut werden kann. Auch die Verträglichkeit zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung südlich des Plangebiets und der Nutzung im Dorfgebiet ist somit gewährleistet.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Ortsgemeinde Herxheim, noch bei der Verbandsgemeinde Herxheim vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist im betreffenden Gemeindegebiet von Herxheim mit einem erhöhten Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Das im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

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

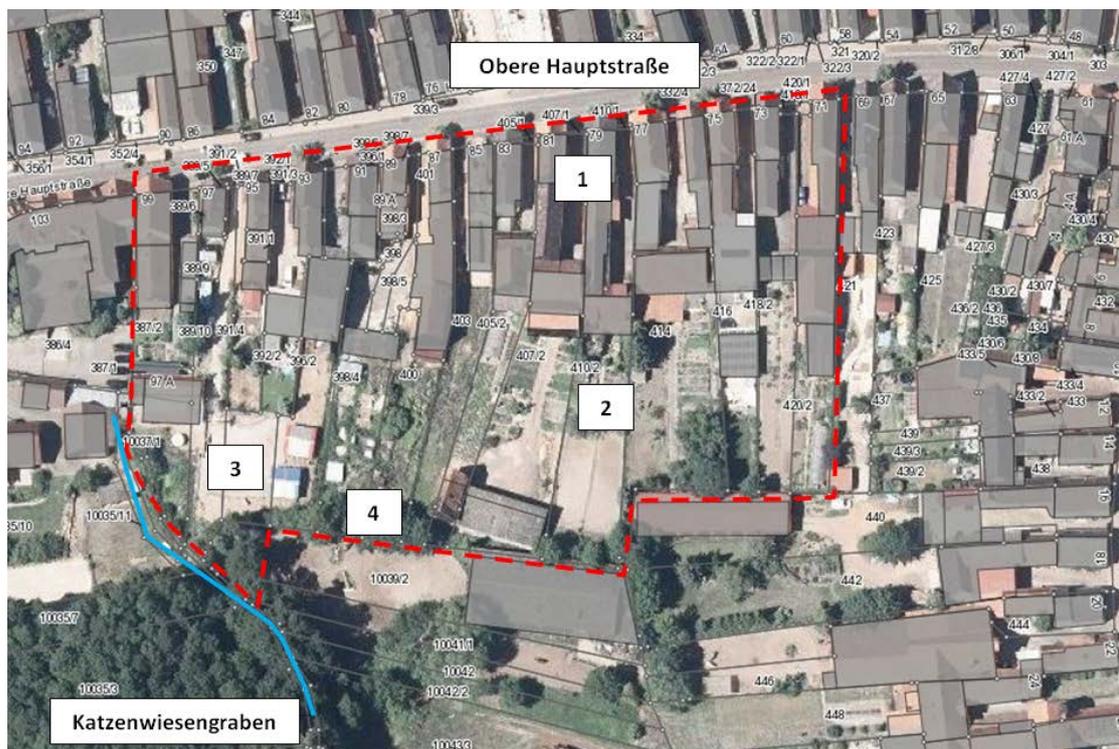
Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurde in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Stellung baulicher Anlagen getroffen.

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

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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.

4.1 Bestandssituation



Die Bestandssituation im Plangebiet wird durch die innerörtliche Lage südlich der Oberen Hauptstraße mit einer dichten Bebauung entlang der Hauptstraße geprägt. Die Bebauung reicht bis ca. 60 m tief nach Süden. Hieran schließen sich Hof- und Gartenflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität an. Vereinzelt sind Nebengebäude zu verzeichnen. Nach Süden hin wird das Plangebiet durch eine lockere Gehölzreihe abgeschlossen.

- | | |
|----------------|---|
| 1 Bebauung | 2 Hof- und Gartenflächen |
| 3 Pferdekoppel | 4 Gehölzreihe mit Strauchweide, Haselnuss |

4.2 Landespflegerische Bewertung des Bestandes

Auf Grund der innerörtlichen Lage und der überwiegend intensiven anthropogenen Nutzungen sowie flächenhaften Versiegelungen ist das Plangebiet von untergeordneter landespflegerischer Bedeutung.

Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen sind auf Grund geringen Alters und geringer Strukturvielfalt von geringer Bedeutung.

Lebensräume für geschützte Arten wie beispielsweise Fledermäuse sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Der hier vorliegende Bebauungsplan regelt die bauliche Nutzung im vorderen Bereich entlang der Oberen Hauptstraße. Nach Süden hin wird eine Baugrenze festgesetzt, so dass der südliche Teilbereich als weitestgehend unbebaute Freifläche erhalten bleibt.

Weiter wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein zwischen ca. 20 bis 40 m breiter und ca. 150 m langer privater Grünstreifen festgesetzt, so dass die innerörtlichen Grünstrukturen erhalten und ergänzt werden.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich in Bezug auf den Versiegelungsgrad keine erheblichen Auswirkungen.

Grünstrukturen werden erhalten und ergänzt.

Die hier vorliegende Planung ordnet die städtebauliche Situation und begrenzt die bauliche Entwicklung in südliche Richtung. Dadurch wird eine Grünachse durch Festsetzung eines privaten Grünstreifens gesichert.

Parallel zum südwestlichen Plangebietsrand verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Katzenwiesengraben. Die baulichen Anlagen müssen einen Abstand von 10 m zum Gewässer einhalten und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Festsetzung einer durchgehenden privaten Grünfläche aus.

5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Träger der Ver- und Entsorgung durch Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungssysteme in der Oberen Hauptstraße sichergestellt werden.

Für die *entwässerungstechnische Erschließung* des Plangebietes wird für das anfallende Schmutz- als auch für das Regenwasser auf das bestehende System zurückgegriffen. Das Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück verwertet werden, sofern dies schadlos erfolgt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

J PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

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.