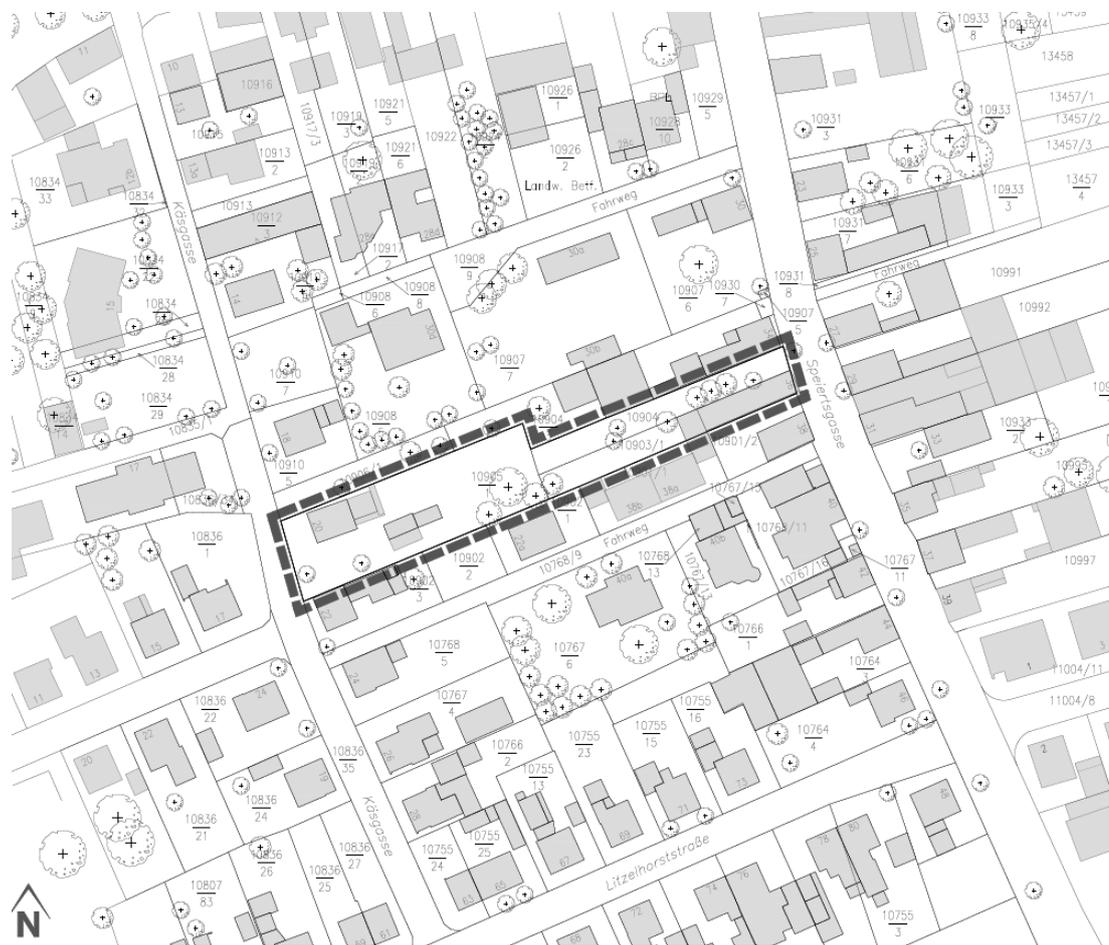


## A. Geltungsbereich

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt südlich der Unteren Hauptstraße in bebauter Ortslage und erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flst-Nrn 10905/1, 10903/1 und 10904. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch bebaute Grundstücke
- nach Osten durch die Speiertsgasse
- nach Süden durch bebaute Grundstücke
- nach Westen durch die Käsgasse

Der Geltungsbereich sowie die Lage ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



## B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Auf den zusammengelegten Grundstücken Flst-Nrn 10903/1 und 10904 ist die Errichtung eines freistehenden Wohngebäudes in 2. Reihe beabsichtigt. Ferner bestehen auf dem Grundstück Flst-Nr. 10905/1 Bauwünsche in 2. Reihe.

Die genannten Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich, der durch eine ortstypische Haus-Hof-Bebauung geprägt ist. Dabei lässt die Umgebungsbebau-

ung grundsätzlich eine Bebauung in 1. Reihe und 2. Reihe zu. In der Vergangenheit haben sich bei der Anwendung des § 34 BauGB rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben, sodass durch die Aufstellung eines Bebauungsplans Rechtsklarheit geschaffen werden soll.

Die Bebauung in der 2. Reihe dient der baulichen Nachverdichtung in der bebauten Ortslage und gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

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 betreffende Fläche eine Siedlungsfläche **Wohnen** aus.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffende Fläche eine gemischte Baufläche **M** dar. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **1. Planungsrechtliche Situation**

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in 2. Reihe sind Baurechte vorhanden.

#### **2. Grundbesitzverhältnisse**

Sämtliche Grundstücke sind in privatem Eigentum.

**E. Bestand und planungsrechtliche Festsetzungen**  
**- Begründung**

**1. Erschließungssituation**

Das Plangebiet wird über die Speiertsgasse und die Käsgasse erschlossen. Beide Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Mischsystem.

**2. Nutzungsart**

Im Plangebiet sind Wohngebäude und ein Metallbaubetrieb – Nutzungsänderung des Betriebes und Errichtung des Lagerraumes sind bisher ohne bauaufsichtliche Genehmigung - vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet sind Wohngebäude aber auch gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Insofern ist die Umgebungsnutzung durch eine Nutzungsmischung geprägt.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Nutzung im und angrenzend an das Plangebiet einem Mischgebiet oder Dorfgebiet entspricht. Prägend ist in jedem Fall das gleichwertige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung. Hier müssen alle Nutzungen gegenseitig Rücksicht aufeinander nehmen. Der Schutzstatus der Wohnbebauung ist somit geringer als in einem Allgemeinen Wohngebiet, umgekehrt liegt der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzung niedriger als in einem Gewerbegebiet. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig, sofern immissionsschutzrechtliche Anforderungen eingehalten sind.

**Planungsrechtliche Festsetzung:**

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Plangebiet wird ausreichend Rücksicht genommen auf die umgebende Art der baulichen Nutzung. Es wird ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet. Für den angrenzenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sind keine einschränkenden Wirkungen zu erwarten.

**3. Gebäudehöhen**

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend weist die bestehende Bebauung unterschiedliche Gebäudehöhen auf. Diese reichen von ca. 3,50 m bis hin zu 7 m Traufhöhe und entsprechen somit einer 1- bzw. 2-geschossigen Bebauung. In der 2. Reihe fallen die Gebäudehöhen eher niedriger aus.

**Planungsrechtliche Festsetzung:**

Der Bebauungsplan trifft bestandsorientierte Festsetzungen. Die zulässigen Traufhöhen werden differenziert vorgegeben:

- 1. Reihe entlang der Käsgasse = 7 m
- 1. Reihe entlang der Speiertsgasse sowie bei der 2. Reihe-Bebauung = 6,00 m

Der Bebauungsplan ermöglicht eine 2-geschossige Bebauung. In Verbindung mit den zulässigen Traufhöhen kann der Bauherr Sockel und Kniestock nach den eigenen Be-

dürfnissen errichten. Dachaufbauten sind nur zulässig, sofern hierdurch kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht. (Vergleiche Örtliche Bauvorschriften)

#### 4. Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksflächen

Die derzeitige Oberflächenversiegelung auf den beiden Baugrundstücken liegt bei ca. 30 bis 40 %. Dieser Wert resultiert aus der Tatsache, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche bisher noch unbebaut sind.

Auf Grundstück Flst-Nr. 10903/1 ragt das Hauptgebäude geringfügig über die Grundstücksgrenze in den öffentlichen Straßenraum.

##### Planungsrechtliche Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 fest. Zusätzlich ist eine Versiegelung mit Zubehöranlagen um bis zu 50 % zulässig, so dass der Gesamtversiegelungsgrad bei 60 % liegt.

Die Baugrenzen orientieren sich an der prägenden Haus-Hof-Bebauung mit Bebauung in 1. und 2. Reihe. Bei Ersatz des Gebäudes auf Grundstück Flst-Nr. 10903/1 ist die festgesetzte Baugrenze zur Speiertsgasse einzuhalten. Die Breite des Grundstücks Flst-Nr. 10905/1 ermöglicht ein Abrücken der südlichen Baugrenze um 6 m von der südlichen Grundstücksgrenze.

#### 5. Bauweise

Bei der Bebauung im und direkt angrenzend an den Geltungsbereich sind mehr oder weniger Ansätze einer Haus-Hof-Bauweise erkennbar; teilweise wurde in der Vergangenheit bei der baulichen Entwicklung kein Bezug hierauf genommen. So sind in 2. Reihe sowohl traufständige als auch giebelständige Gebäude vorhanden.

##### Planungsrechtliche Festsetzung

Zur Sicherung der ortstypischen Bebauung unmittelbar entlang der Speiertsgasse und Käsgasse setzt der Bebauungsplan für die Bebauung in 1. Reihe eine **abweichende Bauweise** fest. Es handelt sich um eine halboffene Bauweise mit einseitigem, seitlichen Grenzanbau. Brandschutztechnische Belange dürfen dem seitlichen Grenzanbau nicht entgegenstehen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in 2. Reihe wird hier eine **offene Bauweise** festgesetzt. Somit sind seitliche Grenzabstände nach Bauordnungsrecht einzuhalten. Der Zweck der Abstandsflächen dient der Sicherung ausreichender Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse zu den Nachbargrundstücken. Die seitlichen Grenzabstände haben grundsätzlich nachbarschützenden Charakter, d.h. die nachbarlichen Belange werden hierdurch ausreichend berücksichtigt.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr wird jeweils auf den beiden Baugrundstücken untergebracht. Es bestehen Garagen und Stellplätze.

Planungsrechtliche Festsetzung

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. So können Teile der für die Aufenthaltsqualität wichtigen Grün- und Freiflächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bleiben.

7. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet und angrenzend sind zwischen 1 und 2 Wohneinheiten je Wohngebäude anzutreffen. Die Eigenart des Plangebietes sowie direkt angrenzend wird durch eine geringe Zahl an Wohneinheiten geprägt, die Freiraumanteile auf den Grundstücken fallen entsprechend hoch aus.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Das zulässige Nutzungsmaß wird aus der Umgebungsbebauung entwickelt. Um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich – hohe Versiegelung infolge privater Erschließung in 2. Reihe sowie Stellplatznachweis - zu vermeiden, wird zusätzlich die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Wohngebäude in diesem Sinne sind auch gemischt genutzte Gebäude, wenn die Wohnnutzung überwiegt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfolgt eine relative Begrenzung der Wohnungszahl:

„In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.“

In überwiegend gewerblich genutzten Wohngebäuden ist eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht möglich.

8. Pflanzbindungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend durch Grün- und Freiflächen geprägt; ihr Anteil liegt zwischen 60% und 70 %. Lediglich die straßenseitigen Grundstücksteile entlang der Speiertsgasse und Käsgasse sind bebaut bzw. versiegelt. Gartennutzung vor allem in den rückwärtigen Bereichen ist vorherrschend.

Planungsrechtliche Festsetzung

Durch Bindungen für das dauerhafte Anpflanzen von heimischen Laubbäumen soll die Aufenthaltsqualität in dieser bebauten Ortslage auch künftig gesichert werden.

9. Artenschutz

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

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

## 10. 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 60 %. Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist somit nicht möglich. Die Abwasserbeseitigung wird daher im Mischwassersystem vorgesehen. Es wird angeregt, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Einleitung in die Mischkanalisation in geeigneter Form zurückzuhalten.

## F. Bestand und Örtliche Bauvorschriften - Begründung

Das Plangebiet selbst sowie die angrenzende Bebauung lässt noch die ortstypische Baustruktur erkennen. Die ursprüngliche Haus-Hof-Bauweise und die damit verbundenen Gestaltmerkmale sind noch ablesbar, zum Teil aber auch schon erheblich verändert. So wurden nach und nach traufständige Gebäude in 2. Reihe durch giebelständige Gebäude ersetzt bzw. ergänzt. 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 sowie angrenzend hieran weisen die Dächer der Hauptgebäude folgende Dachformen auf:

- Pultdächer mit flachen Dachneigungen bis zu 25°
- Satteldächer mit steilen Dachneigungen von 30 bis 45°

Die Dächer sind überwiegend mit naturroten und rotbraunen Dachziegeln eingedeckt. Dachaufbauten sind kaum feststellbar.

Die Gebäude weisen typische Lochfassaden mit vorwiegend geschlossenem Charakter auf.

#### 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, zur Dachneigung, zur Zulässigkeit von Dachaufbauten und zu Material und Farbe der Dacheindeckung getroffen. Auch Solarenergie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, müssen sich aber an der Dachneigung orientieren.

## 1.2 Firstrichtung

Bei der Bebauung entlang der Speiertsgasse und Käsgasse wird in Anlehnung an die prägende Haus-Hof-Bebauung eine giebelständige Bebauung festgesetzt. In der 2. Reihe sind derzeit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude vorzufinden, so dass hier sowohl eine trauf- als auch giebelständige Bebauung festgesetzt wird.

## 1.3 Außenwandgestaltung

Die charakteristische Lochfassade mit ihrem vorrangig geschlossenen Erscheinungsbild soll gesichert werden.

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

## 2. Nicht überbaute Flächen

Unbebaute Flächen sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt werden.

## 3. Einfriedungen

Zur gestalterischen Einbindung in die Umgebung sind Einfriedungen in unterschiedlichen Formen zulässig:

- entlang der Speiertsgasse als Tor bis zu einer Höhe von 2,50 m
- entlang der Käsgasse als Sockel, Zaun, Tor (einschließlich Sockel bis maximal 0,50 m) bis zu einer Höhe von 1,20 m – hierdurch kann der halböffentliche Charakter entlang der Käsgasse erhalten bleiben. Hecken sind als Einfriedung unzulässig.
- sonstige Einfriedungen sind zulässig als bauliche Anlage bis zu einer Höhe von 1,20 m – hierdurch sind Blickbeziehungen gewährleistet – oder als Hecke ohne Höhenbegrenzung – die nachbarrechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Aufgestellt:

Landau, 02.05. 2012  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Kolmarer Straße 24a  
76829 Landau