

# **Gemeinde Herxheim**

## **Bebauungsplan "Südlich der Querhohlstraße"**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB****1. Allgemeines****1.1 Einführung**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet im Ortskernbereich der Gemeinde Herxheim. Der Bebauungsplan soll neben der städtebaulichen Ordnung der bereits bebauten Teile des Plangebietes auch die Grundlagen für eine bauliche Nachverdichtung des Gebietes schaffen.

**1.2 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB /  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB**

Südlich der Querhohlstraße in Herxheim befindet sich ein Mischgebiet mit Straßenrandbebauung entlang der Querhohlstraße auf sehr tiefen Grundstücksflächen. Die Gebäude sind wegen der geringen Grundstücksbreite auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet. Hinter den Wohngebäuden schließen sich Scheunen und Nebengebäude an, die zum Teil nicht mehr benutzt werden. Die Grundstücke sind durchschnittlich 12 bis 13 m breit und 95 bis 100 m tief, woraus sich Grundstücksgrößen von ca. 1.250 m<sup>2</sup> ergeben.

Es ist nunmehr beabsichtigt, die rückwärtigen Gartenbereiche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung der hinteren Grundstücksflächen mit weiteren Einzelhäusern vor. Die Erschließung soll jeweils als private Zufahrt zwischen den bestehenden Häusern an der Querhohlstraße erfolgen.

Mit der Nachverdichtung eines bestehenden Mischgebietes wird hierbei gleichzeitig die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für bauliche Erweiterungen eingedämmt. Dies geschieht somit auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Der Gemeinderat Herxheim hat daher zu Schaffung des Baurechts in seiner Sitzung am 18.07.2003 den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Südlich der Querhohlstraße" gefasst und das Ing.-Büro Bachtler-Böhme+Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des zugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Gebiet "Südlich der Querhohlstraße" als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



### 1.3 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Ortsgemeinde Herxheim kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich auch aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 bzw. aus der Verkleinerung im Maßstab 1:1000.

### 1.4 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein für den Ortskern Herxheim typisches Mischgebiet mit an der an Querhohlstraße stehenden Wohnhäusern kleiner Grundfläche auf tiefen Grundstücksflächen. Die Gartenbereiche sollen im Sinne einer Nachverdichtung einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

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

### 1.5 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausschließen oder einschränken würden, sind derzeit nicht bekannt.

## 2. Umweltverträglichkeit

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

## 3. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

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

### ▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht im Geltungsbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. Das Baugebiet wird in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Im **MI 1** und **MI 2** werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO, die in dem nicht überwiegend gewerblich genutzten Gebiet ebenfalls unzulässig sind. Weiterhin werden Tankstellen ausgeschlossen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle nicht gerecht werden kann.

Im **MI 2** werden darüber hinaus auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da die vorgesehene private Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes, das gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll, bleibt dabei gewahrt.



#### ▪ Maß der baulichen Nutzung

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

#### ▪ Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Zur Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur an der Querhohlstraße und aufgrund der schmalen Grundstücke mit jeweils nur 12- 13 m Breite wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Grenzbebauungen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im lediglich im Bereich **MI 1** verbindlich festgesetzt. Dies erfolgt, um das historisch gewachsene Ortsbild mit zur Straße hin giebelständigen Gebäuden zu erhalten. Im Bereich **MI 2** ist die Stellung baulicher Anlagen dem Bauherrn freigestellt.

#### ▪ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" der Grundstücksvorflächen zur Querhohlstraße hin zu verhindern.

#### ▪ Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im **MI 2** durch den Bebauungsplan auf maximal 1 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung ortsuntypischer Appartementhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Auch ist die vorgesehene private Erschließung über die Vorderliegergrundstücke nicht für eine intensivere Nutzung geeignet.

### ▪ Erschließung / Geh- und Fahrrechte / Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Der bereits bebaute Planbereich **MI 1** wird durch die bestehende Querhohlstraße (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) erschlossen.

Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom von der Querhohlstraße wird nicht verändert. Somit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich an die bestehenden Versorgungsleitungen anzuschließen.

Zur Erschließung der Bauflächen im Gebiet **MI 2** sieht der Bebauungsplan je Grundstück eine private Erschließungsanlage vor, die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Plan abgesichert wird. Die Festsetzung dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist erforderlich, um die Erschließung der beiden rückwärtigen Bauzeilen zu ermöglichen, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen. Begünstigte dieser Festsetzung sind die jeweiligen "Hinterlieger" der bereits bestehenden Bebauung an der Querhohlstraße sowie die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollen zusätzlich durch Eintragung von Baulasten öffentlich rechtlich gesichert werden.

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

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser zu nutzen.

### ▪ Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17 LPflG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern aufgestellt wird. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.



Die Bebauung erfolgt innerhalb der geschlossenen Siedlungsstruktur von Herxheim. Mit der Bebauung sind zwangsläufig Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung gegeben. Diese nachhaltigen Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Es wird daher auf Flächen aus der Ökokontoführung der Gemeinde Herxheim zurückgegriffen. Bei der zugeordneten Parzelle (Flurstück Nr. 8520) handelt es sich um eine Fläche, auf der bereits landespflegerischen Maßnahmen (Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland) durchgeführt wurden und nun dauerhaft gepflegt werden.

Teilflächen der Parzelle sind bereits anderweitigen Eingriffen zugeordnet. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Querhohlstraße“ werden aus der Restfläche von 1.968 m<sup>2</sup> entsprechend des Kompensationsbedarfs 340 m<sup>2</sup> zugeordnet.

#### ▪ **Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe durch öffentliche Maßnahmen verbunden. Die auf den Baugrundstücken festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sowie der Anteil der vom Ökokonto anzubuchenden Maßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8520 werden daher zu 100% den Eingriffen auf privaten Flächen zugeordnet.

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

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der in dem ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet bereits bestehenden Bebauung sowie die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität auch bei Neubauvorhaben und die Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

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

Im Bebauungsplan wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

▪ **Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten, jedoch über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende Informationen oder Empfehlungen enthalten, wurden als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

**4. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich insgesamt in Privateigentum. Die Neuordnung des Plangebietes soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität sowie die Entsorgung des Abwassers kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Querhohlstraße sichergestellt werden.

**5. Satzung über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

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



▪ **Ausfertigung**

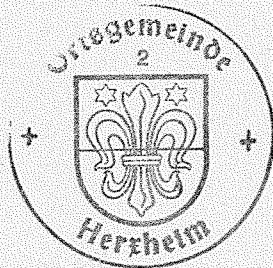
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Herxheim, den 05.02.2004

  
Weiller  
Bürgermeister



# **GEMEINDE HERXHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH QUERHOHLSTRASSE“**

**Landespflegerischer Planungsbeitrag**

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (0631) 36 158-0  
TELEFAX (0631) 6 33 06  
E-MAIL [bbp@bbp.tobit.net](mailto:bbp@bbp.tobit.net)

**Offenlage, November 2003**



## Landespflegerischer Planungsbeitrag

### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortsgemeinde Herxheim, unmittelbar im gewachsenen Ortskern.

Das Gebiet wird durch folgende Nutzungen / Biotoptypen geprägt:

- Wohn- und Nebengebäude älteren Datums
- befestigte Hof- und Lagerflächen
- Gartenflächen mit überwiegend Zierrasen und Obstbäumen (Hochstämme)

Die Flächennutzung setzt sich wie folgt zusammen:

Wohn- und Nebengebäude	851 m <sup>2</sup>
Wege, Hofflächen	408 m <sup>2</sup>
Gärten	1,541 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>

Die bestehende Versiegelung beträgt 1.259 m<sup>2</sup> (also ca. 45% des Plangebietes)

### Bewertung aus landespflegerischer Sicht

Das Plangebiet wird überwiegend durch intensive, anthropogen geprägte Nutzungen und die Lage innerhalb einer großflächigen Siedlungsfläche bestimmt. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Gartenflächen sind intensiv genutzt (Zierrasen), wobei aber die Obstbäume auf Grund ihres Alters und ihrer Ausprägung (Hochstämme) als ökologisch wirksame Elemente zu verzeichnen sind.

### Planung

Die für den Siedlungsbereich recht großen Gartenflächen sollen zur Verdichtung des Innenbereichs verdichtet werden und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Hierfür werden 2 Baufelder ausgewiesen.

### Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild

#### - Neuversiegelung

Mit der Bebauung erfolgt eine Versiegelung bisher unverbauter Bodenfläche. Dies führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushalts.

Aus den Festsetzungen zur Überbaubarkeit ergibt sich eine zu erwartende **Neuversiegelung von insgesamt max. ca. 340 m<sup>2</sup>** im Plangebiet.

#### - Verlust von Vegetationsstrukturen

Mit der Herrichtung der Baufelder erfolgt zwangsläufig die Rodung der Vegetation der Gartenflächen.

Auf Grund der Höhen- und Lagebedingungen ist davon auszugehen, dass der gesamte Obstbaumbestand gerodet werden muss.

### Landespflegerische Maßnahmen

- Schutz und Erhalt des Vegetationsbestandes
- Pflanzung eines Obstbaums pro Grundstück

**Zusammenfassung**

Die Bebauung erfolgt innerhalb der geschlossenen Siedlungsstruktur von Herxheim. Mit der Bebauung sind zwangsläufig Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung gegeben. Diese nachhaltigen Eingriffe können nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Es wird daher auf Flächen aus der Ökokontoführung der Gemeinde Herxheim zurückgegriffen. Bei der zugeordneten Parzelle (Flurstück Nr. 8520) handelt es sich um eine Fläche, auf der bereits landespflegerischen Maßnahmen (Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland) durchgeführt wurden und nun dauerhaft gepflegt werden.

Teilflächen der Parzelle sind bereits anderweitigen Eingriffen zugeordnet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Südlich Querhohlstraße“ werden aus der Restfläche von 1.968 m<sup>2</sup> entsprechend des Kompensationsbedarfs 340 m<sup>2</sup> zugeordnet.

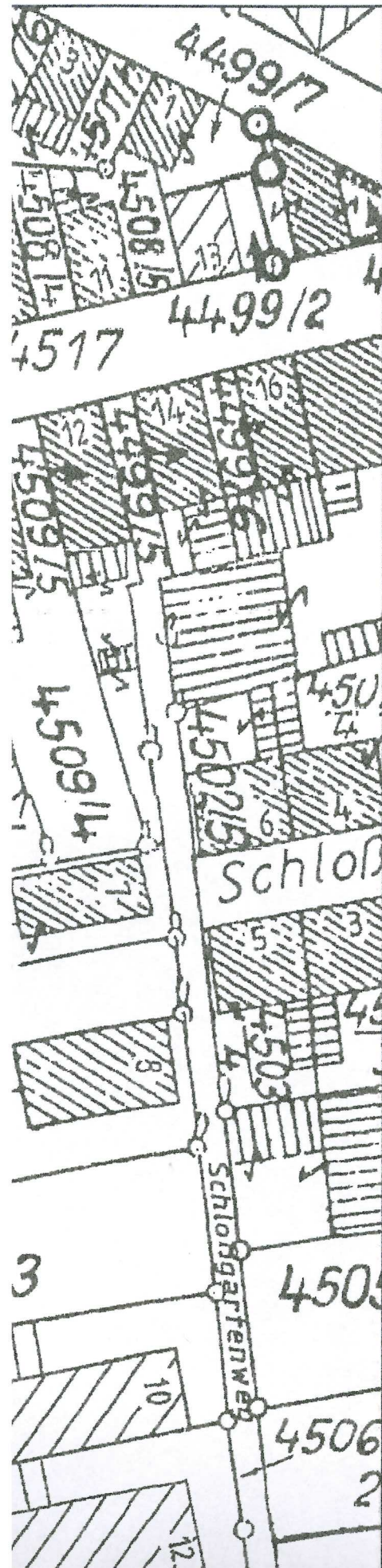


Atalstraße

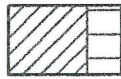




# PLAN "SÜDLICH DER QUERHOHLSTF



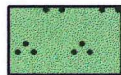
## LEGENDE



Wohn- / Nebengebäude



Hofflächen versiegelt



Nutzgarten (überwiegend Rasen, Obstbäume)

GEMEINDE HERXHEIM