

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Untere Hauptstraße 118-130"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPANUNG**

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

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die entlang der Hauptstraße bereits bebauten Grundstücke Untere Hauptstraße 118 – 130 in Herxheim.

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören zum alten Ortskern der Gemeinde Herxheim und sind im vorderen Bereich entlang der Unteren Hauptstraße bereits bebaut, zum Teil mit landwirtschaftlichen Gebäuden. Aufgrund der historischen Entwicklung handelt es sich um für heutige Verhältnisse sehr tiefe Grundstücke (ca. 70 m).

Für die Untere Hauptstraße 118 – 120 liegt ein Antrag auf Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches mit einem Wohngebäude vor. Um auch bei künftigen Bauanträgen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen allgemein gültige Beurteilungskriterien für die Zulässigkeit zu erhalten und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes zu gewährleisten, hat die Gemeinde Herxheim daher das Planungsbüro Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern, mit einer Vorstudie für einen Bebauungsplan beauftragt, der den gesamten, noch unbeplanten Bereich der Anwesen Untere Hauptstraße 118 – 130 umfasst und die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan darstellt.

▪ Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 06.11.2002 den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße" gefasst.

▪ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan;

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Gebiet des Bebauungsplanes "Untere Hauptstraße" als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Festsetzung von Dorfgebieten gem. § 5 BauNVO ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern der Gemeinde Herxheim nördlich der Unteren Hauptstraße und umfasst die Anwesen Untere Hauptstraße 118 – 130 mit den zugehörigen Grundstücken. Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,75 ha.

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

2. Fachplanerische Restriktionen

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

3. Umweltverträglichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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.

4. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der 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

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist und innerhalb des Gebietes noch landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe bestehen, setzt der Bebauungsplan in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan die Baugebietskategorie "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO fest. Hierdurch ist auch die Absicherung der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet gewährleistet.

Die Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden im Teilbereich mit der Nutzungsschablone A ausgeschlossen, da sie der Eigenart des

Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können.

Im Teilbereich B werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebietes widersprechen und die Erschließung nicht für derartige Nutzungen ausgelegt ist.

▪ **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. Die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhe gewährleisten ein Einfügen in die umgebende Baustruktur.

Im Bebauungsplan ist in Teilbereichen ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig, als dies der § 17 Abs. 2 der BauNVO vorsieht. Die max. zulässige Grundfläche baulicher Anlagen wurde mit dem Flächeninhalt der überbaubaren Flächen gleichgesetzt. Die Zulässigkeit dieser erhöhten Werte ist erforderlich, um den historisch bedingten Charakter dieses Quartiers zu erhalten und eine sinnvolle bauliche Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, die auch den ansässigen Landwirtschaftsbetrieben noch Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten gibt. Bei der Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche wird daher von § 17 Abs. 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach in am 1. August 1962 bereits überwiegend bebauten Gebieten Überschreitungen der Obergrenzen der BauNVO zulässig sind.

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

Die historische Bebauung entlang der Unteren Hauptstraße erfordert aufgrund der vorhandenen und ortsbildprägenden Grenzbebauungen im Bereich A die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Um den historischen Gegebenheiten gerecht zu werden wird daher festgesetzt, dass im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen Grenzbebauungen zulässig sind. Eine Grenzbebauung im Sinne der getroffenen Vorschrift liegt auch vor, wenn zwischen Gebäude und seitlicher Nachbargrenze ein Reil von bis zu max. 0,75 m verbleibt.

Im Bereich B wird keine Bauweise festgesetzt. Hier richtet sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen der LBauO. Hierdurch wird insbesondere auch den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des

Bebauungsplanes werden daher überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Lediglich entlang der unteren Hauptstraße wird zur Erhaltung der historischen Straßenrandbebauung eine Baulinie an der Straßenbegrenzung festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Dorfgebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird weitgehend dem Bauherrn freigestellt. Lediglich im Bereich A wird zur Wahrung des historischen Straßenraumcharakters auf einer Tiefe von 10 m eine giebelständige Bebauung vorgeschrieben.

▪ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu verhindern.

▪ Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan im Bereich B auf maximal 2 begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung ortsuntypischer Appartementhäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Die privaten Erschließungen über die Hofflächen der Vorderlieger sind für eine größere Anzahl an Wohneinheiten nicht ausgelegt. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

▪ Erschließung

Die Grundstücke sind über die Untere Hauptstraße öffentlich erschlossen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche werden im Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Hinterlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen ist jeweils ein Streifen von mindestens 3 m Breite zur Erschließung des jeweiligen Hinterliegergrundstückes freizuhalten.

▪ Ver- und Entsorgung und Wasserwirtschaft

Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie Breitbandkabel von der Hauptstraße wird nicht verändert. Auch neue Nutzungen und Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich können an diese bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Der Bestand im Plangebiet ist durch Wohngebäude, Nebengebäude (Schuppen, Lagerhallen) und befestigte Hofflächen geprägt. Größere unbebaute Freiflächen sind nicht zu verzeichnen. Das heißt, dass das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut ist. Auf Grund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads ist mit der Neuplanung auch keine Neuversiegelung festzustellen. Die Grundstücke sind bereits an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Somit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich hieran anzuschließen. Zur Verminderung der Versiegelung schreibt der Bebauungsplan versickerungsfähige Materialien für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen vor.

▪ **Belange des Immissionsschutzes**

Den Erfordernissen des Schallschutzes wurde bereits im Zuge des Ausbaus der Hauptstraße Rechnung getragen. Bereits vor Beginn der Ausbaumaßnahme wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, auf dessen Grundlage die entsprechend erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden durchgeführt wurden. Im Rahmen der Bebauungsplanung "Obere und Untere Hauptstraße" wurde ein weiteres Gutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass durch den Ausbau mit Bitumenfahrbahn gegenüber dem vorherigen Pflasterbelag sogar eine Verminderung der Lärmbelastung eintritt.

▪ **Belange des Denkmalschutzes**

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes liegen folgende Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes: Untere Hauptstraße 122 (förmlich unter Denkmalschutz), Untere Hauptstraße 126 (nicht förmlich geschützt) und der Hoftorpfosten von 1557 am Anwesen Untere Hauptstraße 130.

▪ **Belange des Naturschutzes und der 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.

Das Plangebiet befindet sich in der zentralen Ortslage von Herxheim. Der Bestand ist durch Wohngebäude, Nebengebäude (Schuppen, Lagerhallen) und befestigte Hofflächen geprägt. Größere unbebaute Freiflächen sind nicht zu verzeichnen. Das heißt, dass das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut ist.

Die städtebauliche Planung sieht eine Festlegung der baulichen Entwicklung vor. Der der Hauptstraße abgewandte hintere Teil der Grundstücksflächen soll

auch baulich genutzt werden können. Hierfür werden Baugrenzen festgesetzt sowie die erforderlichen Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte.

Der Bestand ist von fehlender Bedeutung für die Landespflege. Auf Grund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads ist mit der Neuplanung auch keine Neuversiegelung festzustellen.

Mit der vorliegenden Planung sind keine neuen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden - grünordnerische Maßnahmen und landespflegerische Kompensationsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

▪ **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.

▪ **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 über 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 zu weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und eine Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Plangebietes und damit des Ortsbildes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Durch das Erfordernis der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig auch einer Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen.

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 Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

▪ Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden von seiten der beteiligten Träger öffentlicher Belange Empfehlungen und Hinweise gegeben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden/werden konnten.

Da diese Hinweise zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den "eigentlichen" Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden sie als unverbindliche Hinweise im Anhang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.


Erstellt durch
Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern

Im Auftrag der
Gemeinde Herxheim

Ausfertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 25.09.2003


Weiller
Bürgermeister

