



Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Westlich der Luitpoldstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Endfassung

05.10.2016

Begründung



Pröll - Miltner GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO15005

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Westlich der Luitpoldstraße“ nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	6
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept.....	8
4.1 Städtebauliche Zielvorgaben	8
4.2 Baukonzept	8
4.3 Verkehrliche Erschließung	9
4.4 Technische Infrastruktur.....	9
4.5 Bodengutachten	10
4.6 Schallschutz.....	12
4.6.1 Verkehrslärm	12
4.6.2 Sport- und Freizeitlärm	12
Gebietseinstufung, Immissionsrichtwerte.....	13
5 Übergeordnete Planungen.....	14
5.1 Regionalplan	14
5.2 Flächennutzungsplan	14
6 Verfahren	15
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	16
7.1 Schutzgebiete.....	16
7.1.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete	16
7.1.2 Naturschutzgebiete	16
7.1.3 Landschaftsschutzgebiete	16
7.1.4 Naturdenkmale.....	16
7.2 Gewässerschutz	16
7.2.1 Wasserschutzgebiete	16
7.2.2 Überschwemmungsgebiete.....	16
7.3 Denkmalschutz.....	16

7.4	Altlasten	16
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen	17
8.1	Schutzgut Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung	17
8.2	Schutzgut Klima/Luft.....	17
8.3	Schutzgut Boden und Wasser	18
8.4	Schutzgut Pflanzen.....	18
8.5	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	18
8.6	Schutzgut Mensch.....	18
8.7	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange	19
8.8	Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung	19
8.9	Ergebnis	21
9	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	21
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.3	Nebenanlagen.....	22
9.4	Bauweise.....	22
9.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	22
9.6	Zahl der Wohnungen	22
9.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	22
9.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
9.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
9.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
10	Örtliche Bauvorschriften	23
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	23
10.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung.....	23
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	24
10.4	Gestaltung der Stellplätze.....	24
10.5	Zahl der Stellplätze	24
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	24
12	Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen	25

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich	6
Bild 2:	Luftbild mit Geltungsbereich.....	7
Bild 3 und 4:	Blick auf die Lagerhalle und das Verkaufsbäude	7
Bild 5 und 6:	Blick auf das Verkaufsbäude und die rückwärtigen Lagerflächen.....	7

Bild 7 und 8: Blick auf die Lagerflächen.....	8
Bild 9 und 10: Blick auf die Lagerflächen.....	8
Bild 11: Bebauungskonzept, freier Maßstab	9
Bild 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan, freier Maßstab	14
Bild 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab	15
Bild 14: Bestandsplan, freier Maßstab	19

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2016 (BGBl. I S. 1764)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 516)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Luitpoldstraße“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauplätzen innerhalb des Gemeindegebietes nachzukommen. Die Nachnutzung der Fläche entspricht ebenfalls dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Zielen der Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde.

Die Entwicklung und Erschließung der Vorhabenfläche erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da es sich um einen Bereich der Innenentwicklung handelt, soll das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Herxheim im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Luitpoldstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke 10434/3, 10434/4, 10439, 10440 und 10437/5.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,57 ha.

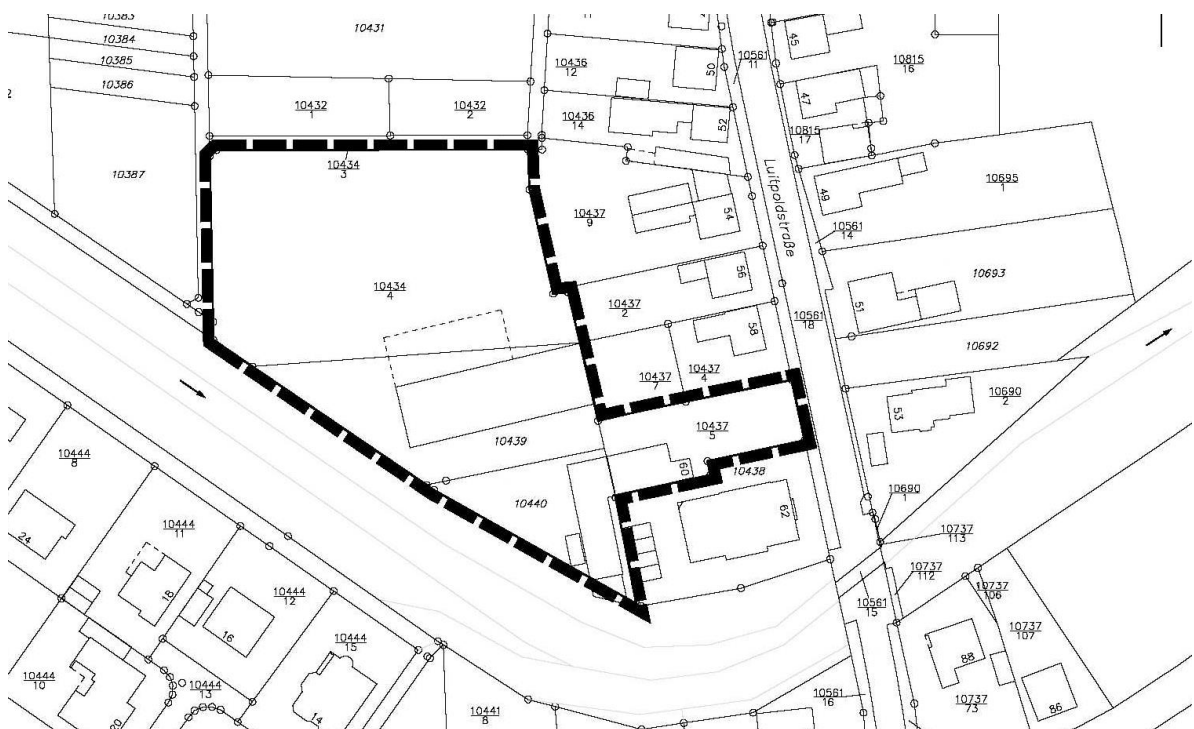


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Gebiet ist derzeit noch bebaut. Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich das Verkaufsgebäude und die Lagerhallen eines ehemaligen Baumarktes. Im rückwärtigen Bereich der Lagerhalle waren ehemals Schüttgüter untergebracht. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Bedeutsame Vegetationsstrukturen sind nicht zu verzeichnen. Östlich des Plangebietes grenzt die Wohnbebauung entlang der Luitpoldstraße an, im

Süden verläuft der Panzergraben. Westlich befindet sich eine Skateranlage mit einer Halfpipe, zwei Coping-Ramps, Junior-Fun-Box, Bank sowie Curb und einem Streetballfeld. Im Norden schließen sich private Hausgärten an.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3 und 4: Blick auf die Lagerhalle und das Verkaufsgebäude



Bild 5 und 6: Blick auf das Verkaufsgebäude und die rückwärtigen Lagerflächen



Bild 7 und 8: Blick auf die Lagerflächen



Bild 9 und 10: Blick auf die Lagerflächen

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Westlich der Luitpoldstraße“ soll die planerischen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung schaffen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Herxheim hinsichtlich der Entwicklung von innerörtlichen Baupotenzialen entspricht und eine geordnete und städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die geplante Nachnutzung der innerörtlichen gewerblichen Brachfläche entspricht den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde, die Entwicklung der Kommune, auch im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht werden.

4.2 Baukonzept

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen innerhalb des Gebietes ausgeschlossen werden, da sie mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Die geplante Bebauung wird sich der umgebenden Bebauung anpassen, d.h. es wird eine überwiegend zweigeschossige Bebauung gewählt. Eine Ausnahme bilden 2 von insgesamt 3 geplanten Mehrfamilienhäuser die dreigeschossig geplant sind.

Auf den insgesamt 9 Grundstücken sollen vorwiegend Einzelhäuser in Form von 6 Einzelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern entstehen. Aufgrund der guten Durchmischung an Gebäudetypen, kann dem Wunsch nach individuellen Bauwünschen Rechnung getragen werden. Die Grundstücke sind größtenteils in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, um eine gute Besonnung der privaten Freiflächen zu gewährleisten.



Bild 11: Bebauungskonzept, freier Maßstab

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt von der Luitpoldstraße über eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die geplante Straße soll eine Breite von 5.50 m erhalten und zukünftig als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut werden. Hierbei wird auf die Anlage von separaten straßenbegleitenden Gehwegen verzichtet. Als Oberflächenbelag ist eine wasserdurchlässige Pflasterung vorgesehen.

4.4 Technische Infrastruktur

Die Strom- und Wasserversorgung ist durch die Erweiterung der Versorgungsnetze gesichert. Für die Erweiterung ist für den jeweiligen Versorgungsträger ein Leitungs- und Begehungsrecht im Bereich der privaten Straße eingetragen. Für die Verlegung einer Stromleitung ist ebenfalls ein

Leitungs- und Begehungsrecht im Bebauungsplan eingetragen, welches durch Grundbucheintrag gesichert wird.

Für die Löschwasserversorgung kann aus dem Wassernetz 48 m³ / Std zwei Stunden lang zur Verfügung gestellt werden, gibt es einen Mehrbedarf ist dieser anderweitig sicher zu stellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Es wird lediglich das Schmutzwasser zur öffentlichen Kanalisation angeschlossen.

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt zur bestehenden Kanalisation in der Luitpoldstraße. Übergabepunkt ist die Grenze der Privatstraße zur öffentlichen Straße Luitpoldstraße.

Das Niederschlagswasser kann nicht in das bestehende Abwassernetz eingeleitet werden. Das Regenwasser der Privatstraße sowie der Grundstücke ist im Plangebiet zu verwerten.

Hierfür sind geeignete Systeme vorzusehen.

Wird hierfür vom Erschließungsträger ein gesondertes Regenwassernetz aufgebaut und in den Panzergraben eingeleitet, ist vorher vom Bauherrn eine Genehmigung bei der Kreisverwaltung einzuholen.

Die neue Stichstraße ist als private Erschließungsstraße vorgesehen. Der Bau und Betrieb des geplanten Schmutzwasserkanals bis zum Übergabepunkt in den öffentlichen Kanal fällt somit in die Zuständigkeit des Bauherrn, der einen ordnungsgemäßen Bau und Betrieb der Leitung gemäß den Technischen Regelwerken gewährleisten muss.

Weiterhin wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, Stellplätze und Zufahrten, soweit möglich, wasserdurchlässig zu gestalten. Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen.

Die Zisternen können für Brauchwasser unter Einhaltung des Technischen Regelwerks und Gießwasser genutzt werden. Zisternenüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4.5 Bodengutachten

Aufgrund der Historie ergeben sich auf dem geplanten Gelände folgende altlastenrelevante Verdachtsflächen:

- Baustoffhandlung: Altlastenrelevant sind hier die ehemaligen Lagerflächen, Heizung und Heizöltanks.
- Ehemalige Tankstelle: Östlich des Plangebietes befand sich auf dem Grundstück Nr. 10438, Luitpoldstraße 62 eine Tankstelle. Diese wurde 2013/2014 saniert. Die Sanierung reichte bis an die Grundstücksgrenze.
- Anthropogene Geländeauffüllungen: Die benachbarten Grundstücke sind aufgefüllt, deshalb ist auch innerhalb des Plangebietes mit einer Auffüllung von ca. 1-2 m zu rechnen.

Aufgrund der altlastenrelevanten Verdachtsflächen wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Die genannten Verdachtsflächen sind im Zuge der orientierenden technischen Altlasterkundung erkundet worden.

- Baustoffhandlung: Kleinbohrungen bis ca. 3 m unter GOK im Bereich der (oberirdischen) Heizöltanks und der Heizanlage.
- Ehemalige Tankstelle: Kleinbohrungen bis ca. 5 m unter GOK im Grenzbereich zur ehemaligen Tankstelle. Die Aufschlüsse werden gemäß BBodSchV meter- bzw. schichtweise beprobt und auf die relevanten Schadstoffe hin untersucht.
- Auffüllungen: Baggerschürfe bis ca. 3 m unter GOK bzw. bis in den anstehenden Boden zur vollständigen Erfassung der Auffüllungen.

Bei einer Umnutzung auf eine hochwertige wohnbauliche Folgenutzung ist auf dem Standort der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen. Dies hat gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu erfolgen. Hierbei sind die einzelnen Wirkungspfade zu betrachten und eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter

- Wirkungspfad Boden-Mensch
- Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze
- Wirkungspfad Bodenluft-Mensch
- Wirkungspfad Boden-Grundwasser

durchzuführen.

Im Rahmen der späteren Genehmigungsplanung für die Hochbauten ist dies entsprechend nachzuweisen.

Im August 2016 wurden die altlastenrelevanten Verdachtsbereiche innerhalb des Plangebietes mittels sechs Baggerschürfen und fünf Rammkernbohrungen erkundet und dabei die Verdachtsbereiche

- Anthropogene Auffüllungen
- Unterirdischer Erdtank
- Oberirdischer Tank
- Ehem. Sanierte Tankstelle inkl. Bodenluft- und Grundwasserbeprobung
- Heizung inkl. Bodenluftbeprobung

Untersucht. Die Untersuchungsergebnisse waren alle unauffällig.

In allen untersuchten Einzel- und Mischproben (Boden, Bodenluft und Grundwasser) werden die orientierende Prüfwerte oPW (Grundwasser) und oPW2 (Boden, Wohnbebauung) gemäß ALEX 02 eingehalten und i.d.R. deutlich unterschritten. Ebenso werden der oPW1 (Boden, Sensible Nutzung) eingehalten.

Es sind somit auf der Basis der Untersuchungsergebnisse keine weiteren Detailerkundungen notwendig.

Der Endbericht des Gutachtens erfolgt im Anschluss an die noch auszuführenden bodenschutzrechtlichen Untersuchungen nach dem Rückbau.

4.6 Schallschutz

4.6.1 Verkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft die L 542, als Verbindungsstraße zum Ortsteil Hayna und zur A 65. Nach der Verkehrsuntersuchung Herxheim aus dem Jahr 2012 wird für die Luitpoldstraße bis zum Jahr 2015 eine Verkehrsbelastung von ca. 5.500 Kfz/24 Stunden prognostiziert.

Aus diesem Grund erfolgte eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des db-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur.

Als Rechtsgrundlage für Verkehrslärm fungiert die DIN 18005 mit Lärmrichtwerten sowie die 16. BImSchV mit Lärmgrenzwerten, die zwingend einzuhalten sind. Zur Vermeidung von Überschreitungen besteht bei Verkehrslärm die Möglichkeit von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Für die Berechnung des Mittelungspegels der L 542 wurden folgende Parameter angenommen:

- DTV: 5.500 Fahrzeuge
- Straßengattung: Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche: Asphalt
- Steigung/Gefälle: 0 %
- Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 50 m
- Höhe des Immissionsortes: 3 m

Die Berechnung (WA-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert 16. BImSchV	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis (vgl. Grenzwert)
Mittelungspegel tags	55 dB(A)	59 dB(A)	53,3 dB(A)	- 5,7 dB(A)
Mittelungspegel nachts	45 dB(A)	49 dB(A)	44,5 dB(A)	- 4,5 dB(A)

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tag und in der Nacht unterschritten und somit eingehalten werden. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

4.6.2 Sport- und Freizeitlärm

Östlich des Plangebietes befindet sich die Skateranlage mit Streetballfeld, welche für den Schulsport (Pamina - Schulzentrum) und die Freizeitgestaltung genutzt wird. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Bestimmung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ein Schalltechnischer Untersuchungsbericht (vom 20.05.2016) durch das Ingenieurbüro für Bauphysik (Dipl. Ing. Ch. Malo) erstellt.

Gebietseinstufung, Immissionsrichtwerte

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit müssen die Geräusche, die durch die Nutzung der bestehenden Skateranlage mit Streetballfeld entstehen, folgende Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie einhalten:

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- Tags (außerhalb der Ruhezeiten) 55 dB(A)
- (innerhalb der Ruhezeiten) 50 dB(A)
- Nachts 40 dB(A)

Freizeitnutzung

Die Nutzung des Geländes von Jugendlichen außerhalb der Schulzeit ist als Freizeitlärm zu bewerten. Die Nutzung des Geländes wird als Bolzplatz oder Streetball (Basketball) bei der Prognoseberechnung berücksichtigt.

Nach VDI 3770 kann für ein Streetballfeld mit 2 Körben und 6 Spielern ein Schallleistungspegel von $L_{w,A} = 99 \text{ dB(A)}$

Inklusive Impulszuschlag für die Prognoseberechnung angenommen werden.

Für Skateboard-Anlagen werden folgende Angaben gemacht:

- Halfpipe: $L_{w,A,1h} = 105 \text{ dB(A)}$
- Jump/Coping-Ramps: $L_{w,A,1h} = 87 \text{ dB(A)}$
- Fun-Box: $L_{w,A,1h} = 92 \text{ dB(A)}$
- Curb: $L_{w,A,1h} = 83 \text{ dB(A)}$

Die Anlage müsste von ca. 30 Personen gleichzeitig genutzt werden, damit die oben genannten Schallleistungspegel auftreten. Nach Aussage der Gemeinde Herxheim nutzen jedoch deutlich weniger Jugendliche die Anlage.

Innerhalb der zulässigen Nutzungszeit von 9 Stunden im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten wird angenommen, dass die Anlage

- Für 3 Stunden von 15 Personen,
- Für 3 Stunden von 10 Personen,
- Für 3 Stunden von 6 Personen,

genutzt wird. Im Mittel befinden sich im Tagzeitraum innerhalb der zulässigen Nutzungszeit von 9 Stunden aufgerundet 10,5 Personen auf dem Anlagegelände. Damit können die oben genannten stundenbezogenen Schallleistungspegel um abgerundet 4,5 dB reduziert werden.

Aufgrund der Öffnungszeiten, ist der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ungünstigste Nutzungszeitraum der Tagzeitraum an Werktagen von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr. Dieser Zeitraum wird bei der Prognoseberechnung berücksichtigt.

Die Gemeinde Herxheim hat für die Inliner- und Streetballanlage des Pamina Schulzentrums für die außerschulische Nutzung folgende Öffnungszeiten festgesetzt:

Montag - Samstag	vormittags	8.00 Uhr – 13.00 Uhr
	nachmittags	15.00 Uhr – 19.00 Uhr

Sonntags bleibt die Anlage geschlossen. Die Nutzung für schulische Zwecke geht grundsätzlich vor.

Zusammenfassung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein aktiver Schallschutz nur auf den Flächen der Skateranlage und somit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Die Sicherung zur Herstellung des aktiven Lärmschutzes außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist der in Rede stehende Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen – Bestand“ dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.



Bild 12: Ausschnitt aus dem Regionalplan, freier Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann entsprechend anzupassen. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfordert somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2

BauGB im Wege der Berichtigung. Die Vorhabenfläche ist somit zukünftig als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.

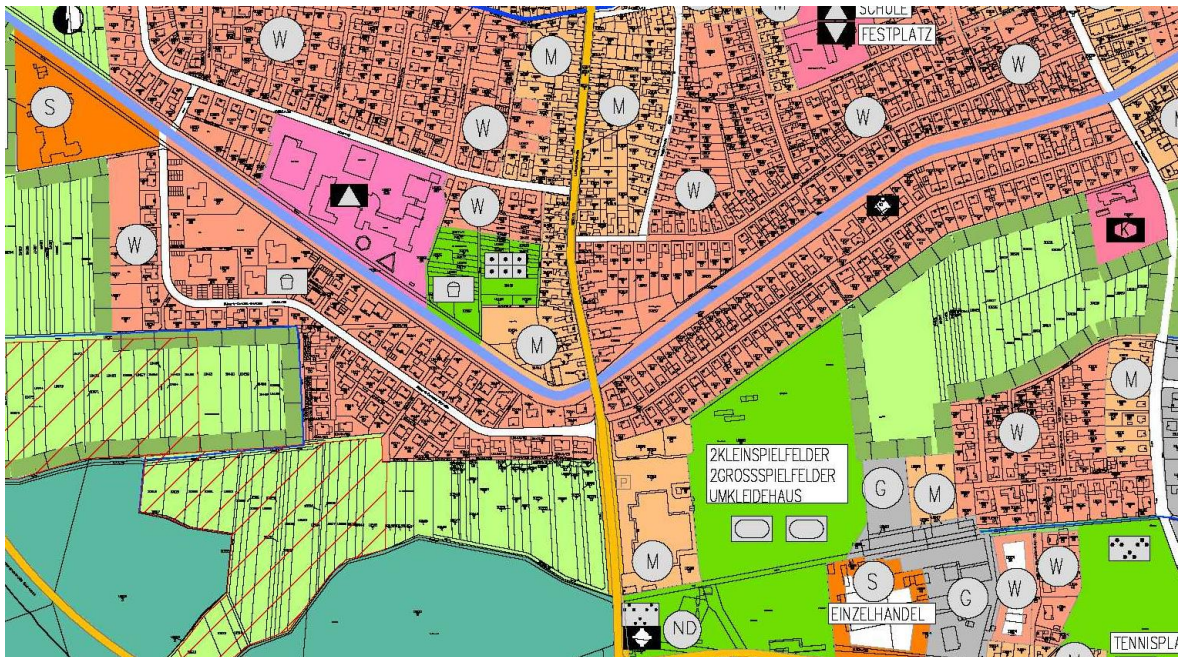


Bild 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab

6 Verfahren

Das Plangebiet dient der Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich genutzten Flächen und 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 hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20 000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

7.1.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete

Natura 2000 Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.1.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.1.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.1.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Gewässerschutz

7.2.1 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Panzergraben. Überschwemmungsgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

7.4 Altlasten

Östlich des Geltungsbereiches befand sich ein Altstandort (ehem. Tankstelle Herxheim – Nr.337 04 038 – 5006 000-00). Dieser wurde durch Bodenaustauschmaßnahmen saniert. Altlastenrelevant sind auch die ehemaligen Lagerflächen, Heizung und Heizöltanks, sowie eventuell vorhandene Auffüllungen. Weitere Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor, da die Planung ein Vorhaben der Innenentwicklung ermöglicht und der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Luitpoldstraße“ der Fall, so dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Unabhängig davon gilt es, Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

8.1 Schutzgut Natur und Landschaft, Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Herxheim und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind derzeit noch mit einem Lagergebäude und einem Verkaufsgebäude mit Büro bebaut. Einfahrten und Innenhöfe sind zu großen Teilen teil- bzw. vollversiegelt. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand, der Abriss ist beabsichtigt.

Der Bereich hinter dem Lagergebäude diente zur Unterbringung der Schüttgüter. Zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze befinden sich ungepflegte Grasflächen mit Gehölzbeständen. Im Süden verläuft in Ost-West-Richtung der Panzergraben mit entsprechender Begleitflora.

Die Landschaftserlebnisfunktion ist aufgrund der bestehenden Gewerbebauten von untergeordneter Bedeutung. Die geplante Bebauung wird sich nach Abriss der vorhandenen Bebauung aufgrund der neu entstehenden Grünbereiche und Bepflanzungen besser in die umgebende Landschaft bzw. das Ortsbild einfügen.

8.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Wohnnutzungen im näheren Umfeld geprägt ist. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bio-klimatischer

Wirkungsräume ist durch das Vorhaben nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da es sich bei der Vorhabenfläche um eine bereits intensiv bebaute Fläche mit kaum vorhandenen Grün- bzw. Freiflächen handelt.

8.3 Schutzgut Boden und Wasser

Da es sich bei der Vorhabenfläche um eine bereits bebaute Fläche handelt werden ökologische Bodenfunktionen wie z.B. Speicher-, Rückhalte- und Filtermedium für Bodenwasser etc. nicht zusätzlich geschädigt. Die geplante Bebauung sieht darüber hinaus einen größeren Grünflächenanteil auf den Grundstücken vor.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohnqualität benachbarter Wohngebiete zu erwarten.

8.4 Schutzgut Pflanzen

Das Gelände des Grundstücks ist nahezu eben. Die an die Bebauung anschließenden Freiflächen werden größtenteils als private Zufahrt, Stellplätze und Lagerflächen für Schüttgüter genutzt. Im Norden und Nordwesten befinden sich ungepflegte Grasflächen und verwilderte Gehölzstrukturen.

8.5 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, schutzwürdige Biotope oder wertvolle Biotopverbundflächen sind nicht betroffen. Konkrete Hinweise auf Vorkommen von gem. § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng oder besonders geschützten, planungsrelevanten bzw. gefährdeten Arten liegen hier nicht vor. Aktuell befinden sich auf der Fläche ein vorhandenes Verkaufsgebäude mit Lagerhalle, die noch vor kurzem genutzt wurden. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend geprägt durch teilversiegelte Flächen auf welchen sich Schüttgüter befanden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich ungepflegte teils abgängige Gehölzstrukturen. Die kleinen vorhandenen Freiflächen im Norden und Nordwesten eignen sich nicht als Lebens- oder Nahrungsraum für wertgebende Vogelarten oder Zauneidechsen. Für das Vorkommen von Fledermäusen liegt ebenfalls kein Nachweis vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können aufgrund der fehlenden Grün- bzw. Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden.

8.6 Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung sind vor diesem Hintergrund Schallimmissionen zu berücksichtigen. Da im Plangebiet Immissionen durch die westlich angrenzende Skateranlage bestehen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten.

8.7 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind darüber hinaus nicht bekannt.

8.8 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgte verbal-argumentativ.

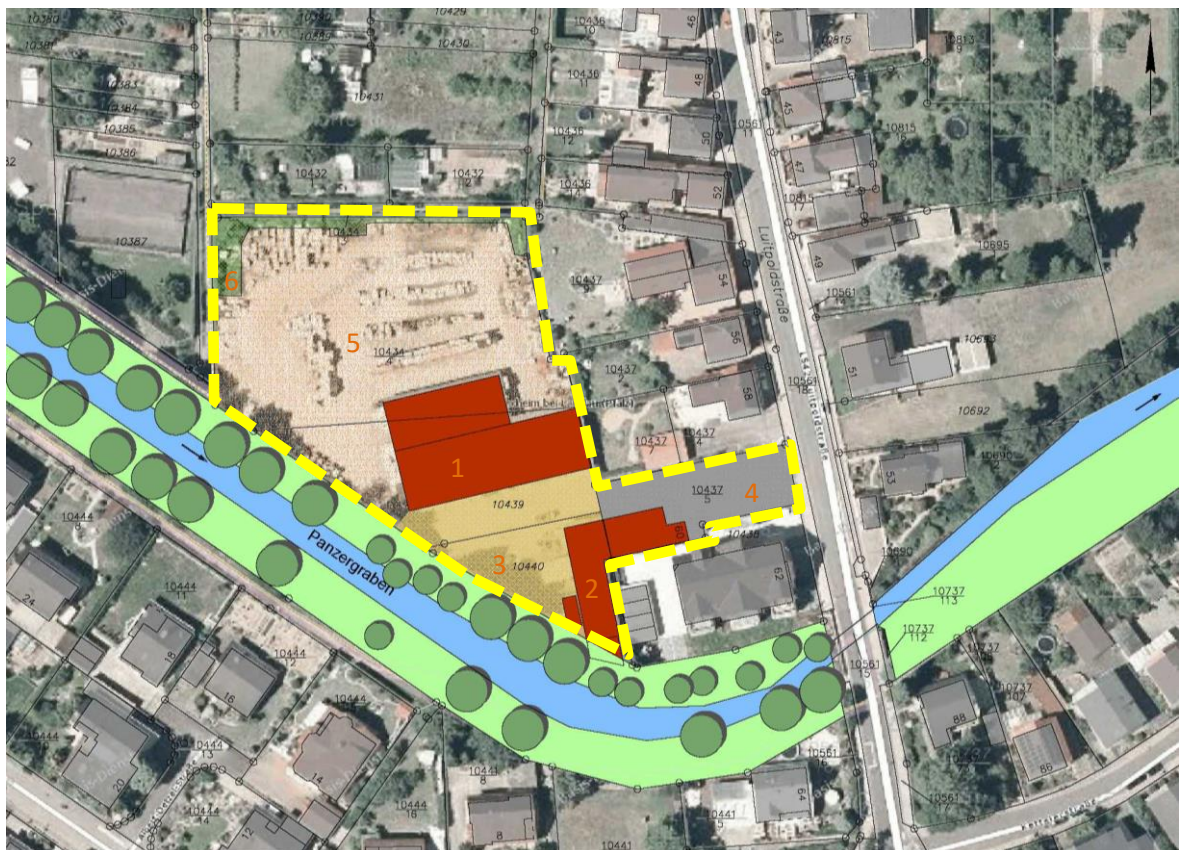


Bild 14: Bestandsplan, freier Maßstab

- 1 Vorhandene Lagerhalle
- 2 Vorhandenes Verkaufsbäude
- 3 Hoffläche gepflastert

- 4 Zufahrt mit Parkplätzen (Asphalt)
- 5 Fläche für Schüttgüter
- 6 Gehölzstrukturen

Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
Bebauung	0	1.170 m ²	0 WP
Zufahrt und Parkplätze (asphaltiert)	0	483 m ²	0 WP
Fläche für Schüttgüter (teilversegelt)	1	3.097 m ²	3.097 WP
Hofflächen (gepflastert)	1	750 m ²	750 WP
Gehölzstrukturen im Norden u. Westen	4	240 m ²	960 WP
Summe		5.740 m²	4.807 WP

Planung

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
Bebauung 4.531 (GRZ 0,6)	0	2.719 m ²	0 WP
Nicht überbaute Grundstücksfläche (Gärten)	4	1.812 m ²	7.248 WP
Verkehrsfläche (Ökopflaster)	1	852 m ²	853 WP
Stellplätze (Ökopflaster)	1	175 m ²	175 WP
Gemeinschaftsgaragen	0	126 m ²	0 WP
Pflanzstreifen	4	56 m ²	224 WP
Summe		5.740 m²	13.307 WP

Ergebnis

Planungsstand	Fläche	Wertpunkte
Bestand	5.740 m ²	4.807 WP
Planung	5.740 m ²	13.307 WP
Ergebnis	0 m²	+ 8.500 WP

Die Planung weist ein Überschuss von 8.500 Wertpunkten gegenüber dem Bestand auf.

8.9 Ergebnis

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem geringeren Versiegelungsgrad auszugehen. Die Schutzgüter Boden und Wasser werden somit nicht betroffen. Ebenso sind durch die Planung keine klimatischen Auswirkungen zu befürchten.

Durch die Lage am Ortsrand von Herxheim ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild nicht unerheblich. Die Bebauung fügt sich bezüglich der Kubatur sowie der Höhenstaffelung in den Bestand ein. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind somit nicht zu erwarten.

Da im Plangebiet Emissionen durch die westlich angrenzende Skateranlage bestehen, sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um einen Schutz von hausnahen Freibereichen zu gewährleisten. Das Schutzgut Mensch ist somit nur gering betroffen.

Die derzeitigen Freiflächen wirken ungepflegt und verwildert. Durch Umsetzung der Planung entsteht in Ortskernnähe moderner Wohnraum mit gärtnerisch angelegten Freiflächen, die von den Bewohnern genutzt werden können. Weiterhin erfährt der Planbereich durch die vorgesehene Bebauung eine gestalterische wie auch ökologische Aufwertung.

Durch den Bebauungsplan entstehen somit keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Vielmehr wird das Grundstück aufgewertet. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll hauptsächlich dem Wohnen dienen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um den angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da sie der angestrebten Eigenart des Gebiets widersprechen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen auf 0,4 festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen können die Bodenfunktionen in Teilen erhalten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend 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 und der Traufhöhe gewährleisten ein Einfügen in die umgebende Baustruktur.

9.3 Nebenanlagen

In unangemessener Zahl und Kubatur können Nebenanlagen zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes führen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Gebäudekubatur von 30 m³ zulässig. Damit können typische Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradabstellüberdachungen o.ä. in angemessener Größe vorgesehen und flexibel auf den Grundstücken errichtet werden. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie ein erhöhtes Konfliktpotenzial beinhalten.

9.4 Bauweise

Die städtebauliche Konzeption sieht eine bewusst kleinteilige Bebauung vor. Aus diesem Grund wird allgemein eine offene Bauweise festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile dürfen die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschreiten.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die Anlage von Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze festgesetzt. Stellplätze auf den privaten Grundstücken wurden nicht explizit festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks einzuräumen.

9.6 Zahl der Wohnungen

Die Konzeption sieht modernes Wohnen vor. Die Wohnungen differieren hinsichtlich Größe und Grundrissgestaltung, sodass künftig ein breites Spektrum an Nutzergruppen angesprochen wird. Die Wohnungsgrundrisse sollen flexibel sein, sodass deren Größen und somit auch deren Anzahl je nach Bedarf verändert werden können. Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhausbebauung wird auf max. 2, je Doppelhausbebauung auf max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Mehrfamilienhaus auf max. 7 Wohneinheiten begrenzt, um einem Übermaß vorzubeugen.

9.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen

An der Einmündung in die Luitpoldstraße (L 542) wurden zur besseren Einsehbarkeit Sichtdreiecke eingetragen, die gemäß § 27 (2) Landesstraßengesetz sowie RAL 2012 von ständigen Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten sind.

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die private Grundstücksfläche auch für die Allgemeinheit, die Versorgungsträger sowie für Notdienste zugänglich zu machen wurde entsprechend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Erschließungsstraße eingetragen. Im südöstlichen Bereich wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, um den Unterhalt des Panzergrabens zu gewährleisten und den Überlauf des geplanten Regenwasserkanals bis an den Panzergraben heranführen zu können.

Weiterhin wurde im westlichen Bereich ein Leitungs- und Gehrecht für die Verlegung der nördlich des Panzergrabens verlaufenden Stromleitung eingetragen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Versorgungsunternehmen, der Gemeinde bzw. Verbandsgemeindewerke und den Anliegern.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Rodung von Gehölzen wie die Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung des Gebietes aufgrund der Lage in Angrenzung an die nördlichen Kleingärten und den südlich verlaufenden Panzergraben auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Weiterhin sind zum Schutz des Bodens die Erhaltung und Wiederverwertung des Oberbodens sowie die Vermeidung unnötiger Versiegelungen vorgesehen.

9.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes zu erreichen sind die unbebauten Flächen gärtnerisch anzulegen und je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Plangebietes am südlichen Ortsrand werden an die Gestaltung von Gebäuden besondere Anforderungen gestellt. Aus diesem Grund ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien unzulässig. Fassaden sind entsprechend der Ortstypik zu verputzen oder mit angemessenen Materialien zu verschalen.

10.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die Konzeption sieht die Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern und Flachdächern vor. Dabei sind Dachneigungen von 0 - 28° möglich um auch die moderneren Wohnformen wie z.B. Stadtvillen verwirklichen zu können und einen größeren Gestaltungsspielraum zu haben. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind allgemein Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer festgesetzt. Im Bebauungsplan wird neben dieser Dachform auch das Flachdach und für untergeordnete Gebäudeteile auch das Pultdach festgesetzt. Entsprechend der Ortstypik sind geneigte Dächer in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit einzudecken. Glänzende Materialien sind dabei unzulässig.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Förderung erneuerbarer Energien sind Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und thermischer Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind unbebaute Freiflächen, sofern nicht als Terrasse, Weg o. ä. genutzt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4 Gestaltung der Stellplätze

Aus ökologischen Gründen sind Stellplätze, sowie Zufahrten zu Garagen und Carports mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä. auszuführen.

10.5 Zahl der Stellplätze

Die relativ hohe Fahrzeugdichte im ländlichen Raum sowie den Randbereichen der Ballungszentren führt zunehmend zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Durch das verstärkte Parken im Straßenraum ergeben sich nicht nur Behinderungen im Verkehrsfluss, sondern auch Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität sowie des Ortsbildes. Aus diesem Grund sind auf den privaten Grundstücken je Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,574 ha	100,0 %
Bauflächen	0,454 ha	79,09 %
Private Grünflächen	0,005 ha	0,87 %
Verkehrsflächen	0,085 ha	14,81 %
Gemeinschaftsgärten und Stellplätze	0,030 ha	5,23 %

12 Anhang 1: Bewertungsrahmen Biotoptypen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0
2. Wassergebundene Decken, Pflasterflächen	1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgaragen	2
4. intensiv bewirtschaftete Acker-/Rebflächen	3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	8
6. Gartenflächen/Private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	3
7. Gartenflächen/Private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	4
8. Kleingartenanlagen	4
9. Öffentliche Grünfläche	5
10. Öffentliche Grünfläche/Parkanlage mit altem Baum-Bestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1), 20 und 25 BauGB)	6
12. Intensive Grünlandnutzung	4
13. Extensive Grünlandnutzung	7
14. Baumschulen, Obstplantagen	4
15. Streuobstwiesen	9
16. Brachflächen / Sukzessionsflächen soweit nicht Ziffer 24	7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	9
18. Laub- Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	8
19. Nadelwald	5
20. Feldgehölze/ Hecken/ stufige Waldränder	7
21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	8
23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG	10