

# **Gemeinde Herxheim**

**Bebauungsplan  
"Zwischen Judengasse und Auf der  
Oberhohl" – 1. Änderung und  
1. Erweiterung**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1.1 Einführung**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die 1. Änderung und 1. Erweiterung eines bereits rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Ortskernbereich der Gemeinde Herxheim.

### **1.2 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Für den Bereich zwischen Judengasse und der Straße "Auf der Oberhohl" liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aus dem Jahre 2002 vor, der eine Bebauung des Blockinnenbereiches ermöglicht. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke war in diesem Bebauungsplan aus südlicher Richtung, von der Judengasse her vorgesehen.

Im Zuge der Erschließungsplanung hat sich gezeigt, dass aufgrund der vorhandenen topographischen Verhältnisse eine Erschließung von der Straße "Auf der Oberhohl" her zweckmäßiger ist. Es ist daher vorgesehen, durch Abbruch eines Gebäudes an der Straße "Auf der Oberhohl" eine Zufahrtmöglichkeit zu dem Blockinnenbereich zu schaffen. Im Zuge der hierfür erforderlichen Bebauungsplan-Änderung ist weiterhin eine Erweiterung der Bauflächen um zwei weitere Bauplätze vorgesehen.

Der Gemeinderat Herxheim hat daher in seiner Sitzung am 18.07.2003 den Beschluss zur Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "Zwischen Judengasse und Auf der Oberhohl" - 1. Änderung und 1. Erweiterung gefasst und das Ing.-Büro Bachtler•Böhme+Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

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

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Herxheim kann dem nachfolgend abgedruckten Übersichtslageplan entnommen werden.



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

#### 1.4 Bestandssituation / Topographie

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um Gartengelände. Das für den verkehrlichen Anschluss des Plangebietes vorgesehene Grundstück Flst.-Nr. 267 ist derzeit noch mit einem Gebäude an der Straße „Auf der Oberhohl“ bebaut. Das Baugelände fällt von Norden nach Süden hin ab.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine bauliche Nutzung des Gebietes 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 Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, 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 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.

Für den Bereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 werden die Festsetzungen aus diesem Plan in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Mit dem Bauvorhaben wurde bereits begonnen.

#### **▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen**

Der Bebauungsplan setzt den nordwestlichen Teil seines räumlichen Geltungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet und den nordöstlichen und südlichen Teil als Mischgebiet fest.

#### **▪ 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 nach der BauNVO zulässigen Obergrenzen werden bezüglich der GRZ und der GFZ im größten Teil des Bebauungsplanes nicht voll ausgeschöpft, um eine ausreichende Durchgrünung der im Blockinnenbereich gelegenen Baugrundstücke zu gewährleisten und um den externen landespflegerischen Ausgleichsbedarf zu minimieren.

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

Das Baugebiet wird überwiegend durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bestimmt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Realisierung von Wohnformen wie Doppel-, Reihen- oder Kettenhäusern erscheint für den Blockinnenbereich jedoch zu verdichtet und wird daher - auch wegen der geplanten Sackgassenerschließung - ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet MI<sub>1</sub> wird eine abweichende Bauweise in der Form festgelegt, dass im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen auch ein Heranbauen bis auf die nördliche Grundstücksgrenze zulässig ist. Damit wird einerseits er-

möglichst, dass das Gebäude entsprechend der im Ortskern typischen Bauweise auf der Nachbargrenze errichtet werden kann; andererseits trägt die Festsetzung auch der relativ geringen Grundstückstiefe in diesem Bereich Rechnung.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet entsprechenden Nutzung dimensioniert.

#### ▪ **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung von für das Plangebiet und seine nähere Umgebung untypischen Appartementshäusern 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.

#### ▪ **Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine von der Straße "Auf der Oberhohl" abzweigende Stichstraße, die den Blockinnenbereich erschließt. Diese Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und im Westen an den bestehenden Fuß- und Radweg angeschlossen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Bauflächen von der L 542 zurückliegen und bereits durch die Vorder-Bebauung abgeschirmt werden, ist nicht davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Landesstraße erforderlich werden.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraße in Teilbereichen Geländeeinschnitte und -aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlenungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO zu ermöglichen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Abwasser wird der bestehenden Kanalisation zugeleitet. Aufgrund der Geländetopographie ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Die Erschließung erfolgt daher im Mischsystem. Um den wasserwirtschaftlichen Belangen so weit als möglich gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass das nicht verunreinigte Niederschlagswasser so weit als möglich auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern ist und lediglich nicht versickerbares, überschüssiges Niederschlagswasser der Mischkanalisation zuzuleiten ist.

Zur Sicherung der Wasserversorgung ist in einem Teilbereich des Bebauungsplanes die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich. Das Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Wasserversorgung umfasst die Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung einer unterirdischen Wasserversorgungsleitung.

#### ▪ **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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein landespflegerisch relativ unempfindliches Gebiet. Mit einer Bebauung ist aber zwangsläufig der Eingriff in den Bodenhaushalt durch die dauerhafte Neuversiegelung verbunden.

Die Eingriffe durch die Neuversiegelung im Umfang von 950 m<sup>2</sup> können innerhalb des Geltungsbereichs nur teilweise durch die Entsiegelung von Flächen im Umfang von 200 m<sup>2</sup> 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 „Zwischen Judengasse und Oberhohl“ werden

aus der Restfläche von 2.718 m<sup>2</sup> entsprechend des Kompensationsbedarfs 750 m<sup>2</sup> zugeordnet.

- **Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind**

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet werden, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

- **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 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 Baugebietes sind. hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Weiterhin wird durch das Erfordernis der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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**

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 befindet sich zum Teil in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

**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.

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Zwischen Judengasse und Auf der Oberhohl" zu verstehen.




## 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.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 07.04.2004

  
Weiller  
Bürgermeister



Anlage: Bauantrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Zwischen Judengasse und Auf der Oberhohl"

# **GEMEINDE HERXHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN JUDENGASSE UND DER OBERHOHL“**

### **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)

**Beteiligung TÖB, September 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
- Nutzgarten
- Weinbauflächen (zwischenzeitlich gerodet)

Die Flächennutzung setzt sich wie folgt zusammen:

Wohn- und Nebengebäude	292 m <sup>2</sup>
Wege, Hofflächen	201 m <sup>2</sup>
Gärten	1.273 m <sup>2</sup>
Weinbaufläche	2.463 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.229 m<sup>2</sup></b>

Die bestehende Versiegelung beträgt 493 m<sup>2</sup> (also ca. 12% 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 (Nutzgarten).

**Planung**

Die für den Siedlungsbereich recht großen Gartenflächen sollen zur Verdichtung des Innenbereichs verdichtet werden und mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Hierfür werden 3 Baufelder ausgewiesen.

**Auswirkungen der Planungen auf den Naturhaushalt und das Ortsbild****- Neuversiegelung**

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

Aus den Festsetzungen zur Überbaubarkeit und den Erschließungsflächen ergibt sich eine zu erwartende **Neuversiegelung von insgesamt max. ca. 750 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
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließung

### **Zusammenfassung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein landespflegerisch relativ unempfindliches Gebiet. Mit einer Bebauung ist aber zwangsläufig der Eingriff in den Bodenhaushalt durch die dauerhafte Neuversiegelung verbunden.

Die Eingriffe durch die Neuversiegelung im Umfang von 950 m<sup>2</sup> können innerhalb des Geltungsbereichs nur teilweise durch die Entsiegelung von Flächen im Umfang von 200 m<sup>2</sup> 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.

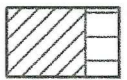

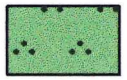

Teilflächen der Parzelle sind bereits anderweitigen Eingriffen zugeordnet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Zwischen Judengasse und Oberhohl“ werden aus der Restfläche von 2.718 m<sup>2</sup> entsprechend des Kompensationsbedarfs 750 m<sup>2</sup> zugeordnet.

# XHEIM BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN JUDENGASSE UND AUF DER OBERHOHL, 1. ÄNDERUNG UND



## LEGENDE

-  Wo
-  Hof
-  Nut
-  Wei

## GEMEIN

BEBAUUNG  
AUF DER O  
1. ÄNDERUN