



Gemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan "In den Kieseläckern" 2. Änderung/Erweiterung

Endfassung

02.05.2023

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

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

07HEX18020

Ortsgemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan „In den Kieseläckern, 2. Änderung/Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2 Lage und Größe des Plangebietes	6
3 Bestehendes Planungsrecht.....	7
4 Verfahrensart	7
5 Bestand	7
6 Städtebauliches Konzept.....	10
6.1 Bauungskonzept	10
6.2 Verkehrliche Erschließung	11
6.3 Technische Infrastruktur.....	12
6.3.1 Stromversorgung.....	12
6.3.2 Wasserversorgung.....	12
6.3.3 Entwässerung	12
6.4 Regionalplanung	12
6.5 Flächennutzungsplan	13
7 Gutachten und Untersuchungen.....	13
7.1 Artenschutzprüfung.....	13
7.2 Schalltechnische Beurteilung.....	13
7.3 Kampfmitteluntersuchung.....	14
7.4 Außengebietswasser.....	15
7.5 Wasserbilanzierung.....	15
8 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	21
8.1 Schutzgebiete.....	21
8.2 Biotop.....	21
8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz	21
8.4 Denkmalschutz.....	21
8.4.1 Fundstellenkartierung	21
8.4.2 Bunkeranlage.....	22
8.5 Wald.....	22
8.6 Altlasten	22

9	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	23
10	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
	10.1 Art der baulichen Nutzung.....	23
	10.2 Maß der baulichen Nutzung	23
	10.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl	24
	10.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen	24
	10.3 Bauweise.....	24
	10.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
	10.5 Garagen und Stellplätze.....	24
	10.6 Zahl der Wohnungen	25
	10.7 Landespflegerische Maßnahmen.....	25
	10.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	25
	10.9 Pflanzgebote	25
	10.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	26
11	Örtliche Bauvorschriften	27
	11.1 Fassadengestaltung	27
	11.2 Dächer.....	27
	11.3 Einfriedungen.....	28
12	Hinweise.....	28
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	28
14	Quellen.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich 2. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab 6

Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „In den Kieseläckern“ 1. Änderung, freier Maßstab..... 7

Abbildung 3: Luftbild, freier Maßstab 8

Abbildung 4: Blick von Westen auf das vorhandene Baugebiet „In den Kieseläckern“ 8

Abbildung 5: Blick von Norden auf die vorhandene Wohnbebauung im Süden und Osten..... 9

Abbildung 6: Blick von Osten auf den bestehenden Straßenanschluss und dem dahinterliegenden Plangebiet..... 9

Abbildung 7: Blick von Nordosten auf die Fläche des zukünftigen Plangebietes 10

Abbildung 8: Bauungskonzept, freier Maßstab..... 11

Abbildung 9: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Necker, freier Maßstab..... 12

Abbildung 10: Auszug aus dem rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Herxheim, freier Maßstab 13

Abbildung 11: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen 19

Abbildung 12: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich... 20

Abbildung 13: Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, freier Maßstab 21

Abbildung 14: Lage der Bunkeranlage 22

Abbildung 15: Ausgleichsfläche Grundstück Nr. 190/7, Streuobstwiese 500 m², freier Maßstab 26

Abbildung 16: Ausgleichsfläche Grundstück Nr. 798, Waldfläche 1.404 m², freier Maßstab..... 27

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2022 (BGBl. I S. 1436)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.03.2023 (GVBl. S. 71)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- 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)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Herxheimweyher werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Gemeinde kann jedoch derzeit keine ausreichenden Flächenangebote unterbreiten.

Der Gemeinderat hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In den Kieseläckern, 2. Änderung/Erweiterung“ gefasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes geschaffen.

Planungsziel ist es, die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche für Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Grundstücke im Bereich des östlich angrenzenden Wohngebietes „In den Kieseläckern“ sind teilweise bebaut oder befinden sich in privater Hand. Innerhalb der Gebietserweiterung verfügt die Gemeinde über keine eigenen Grundstücke. Die Gemeinde möchte in Zukunft verhindern, dass voll erschlossene private Baulücken entstehen und strebt deshalb eine zeitnahe Bebauung der Grundstücke an. Hierzu prüft sie die Umsetzung einer Bauverpflichtung.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 410, 409, 408, 407, 406, 405 und 387/1. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,17 ha

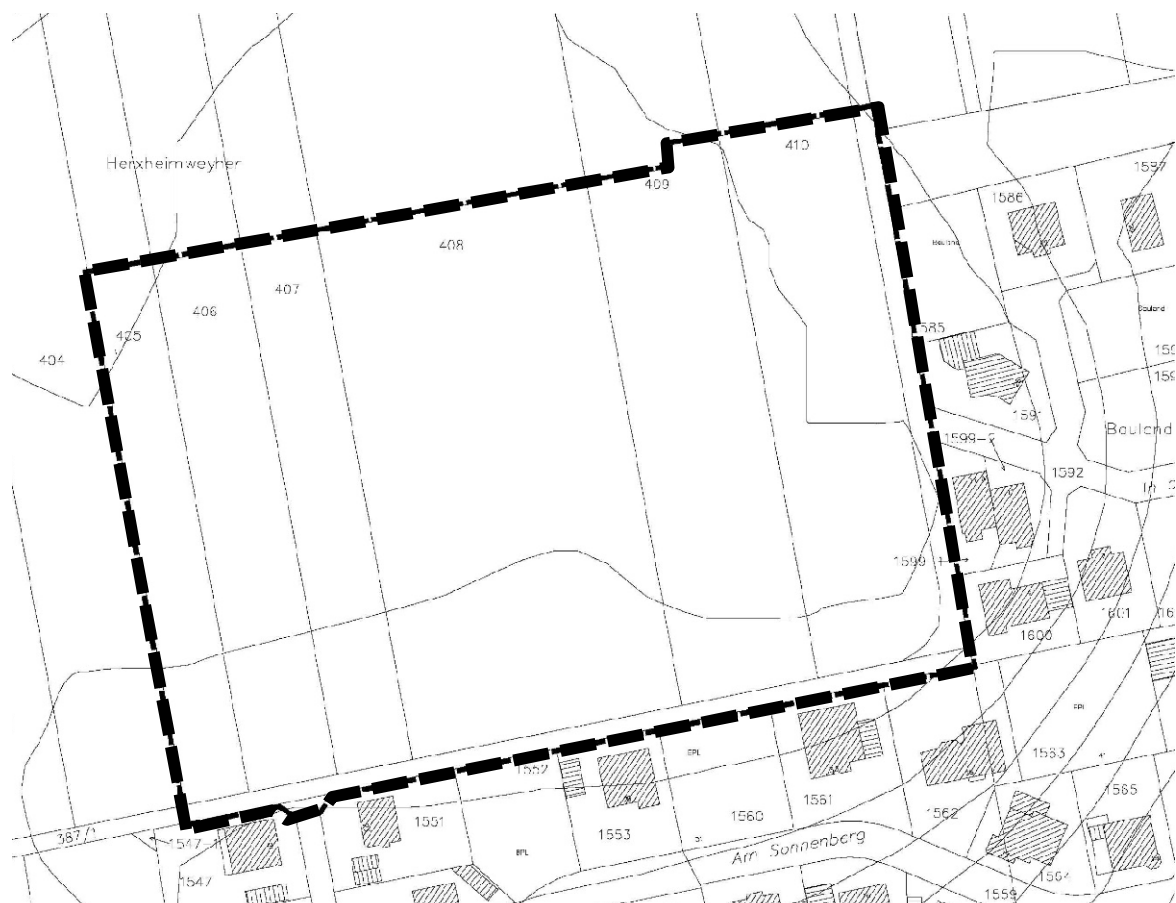


Abbildung 1: Geltungsbereich 2. Änderung und Erweiterung, freier Maßstab

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze des vorhandenen Wohngebietes „In den Kieseläckern“ wurde eine Streuobstwiese als Ausgleichmaßnahme für das Baugebiet angelegt.



Abbildung 3: Luftbild, freier Maßstab



Abbildung 4: Blick von Westen auf das vorhandene Baugebiet „In den Kieseläckern“



Abbildung 5: Blick von Norden auf die vorhandene Wohnbebauung im Süden und Osten



Abbildung 6: Blick von Osten auf den bestehenden Straßenanschluss und dem dahinterliegenden Plangebiet



Abbildung 7: Blick von Nordosten auf die Fläche des zukünftigen Plangebietes

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Das geplante Baugebiet bildet die westliche Erweiterung des Baugebietes „In den Kieseläckern“. Entsprechend dem Bedarf an Wohnbauflächen und der bereits vorhandenen Wohnnutzung im angrenzenden Siedlungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Aufgrund der ländlichen Baustruktur und der Lage am Siedlungsrand wird eine hohe Bebauungsdichte vermieden. Es ist eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Vorgesehen ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung. Eine Ausnahme bildet innerhalb der Ringerschließung die geplante Unterbringung eines Mehrfamilienwohnhauses mit max. 6 Wohneinheiten zur Deckung des Bedarfs an Mietwohnungen und barrierefreiem Wohnraum.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist so vorgesehen, dass im Randbereich des Gebietes nur Traufhöhen von max. 5,00 m zulässig sind. Dies dient hauptsächlich dem behutsamen Übergang zur freien Landschaft und zur bestehenden Wohnbebauung. Innerhalb der Ringerschließung können dann Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,80 m verwirklicht werden.

Im Norden des Plangebietes ist analog des bestehenden Baugebietes ein größerer Grüngürtel für Ausgleichsmaßnahmen, sowie zur Gebietseingrünung vorgesehen. Weiterhin ist im nordöstlichen Bereich die Unterbringung einer Rückhaltungs- und Versickerungsfläche vorgesehen.



Abbildung 8: Bebauungskonzept, freier Maßstab

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über die vorhandene Straße „In den Kieseläckern“, die an den Knittelsheimer Weg angeschlossen ist. Das Plangebiet selbst wird intern über eine 7 m breite Ringstraße erschlossen, welche zusätzlich eine Anbindung an das südlich angrenzende Wohngebiet erhält. Eine geplante Anbindung im Westen, soll die Voraussetzung für eine eventuelle spätere Weiterführung des Plangebietes sichern.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist analog dem bereits bestehenden Erschließungssystem im angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Hier wurde eine gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten umgesetzt. Mit der vorgesehenen Wohnstraßengestaltung soll unter Einbeziehung der Vorflächen ein geschlossener Straßenraum mit qualitativem Wohnumfeld angestrebt werden.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Plangebiet ist ein neuer Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den wasserrechtlichen Regelungen im Trennsystem, wobei die Niederschlagswasserbewirtschaftung über Rückhaltungs- und Versickerungsflächen im Plangebiet erfolgt.

Anschlüsse (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden auf den Grundstücken zur Verfügung gestellt.

6.4 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Necker ist das Plangebiet als geplante Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Das Vorhaben steht daher keinen übergeordneten Planungen entgegen.

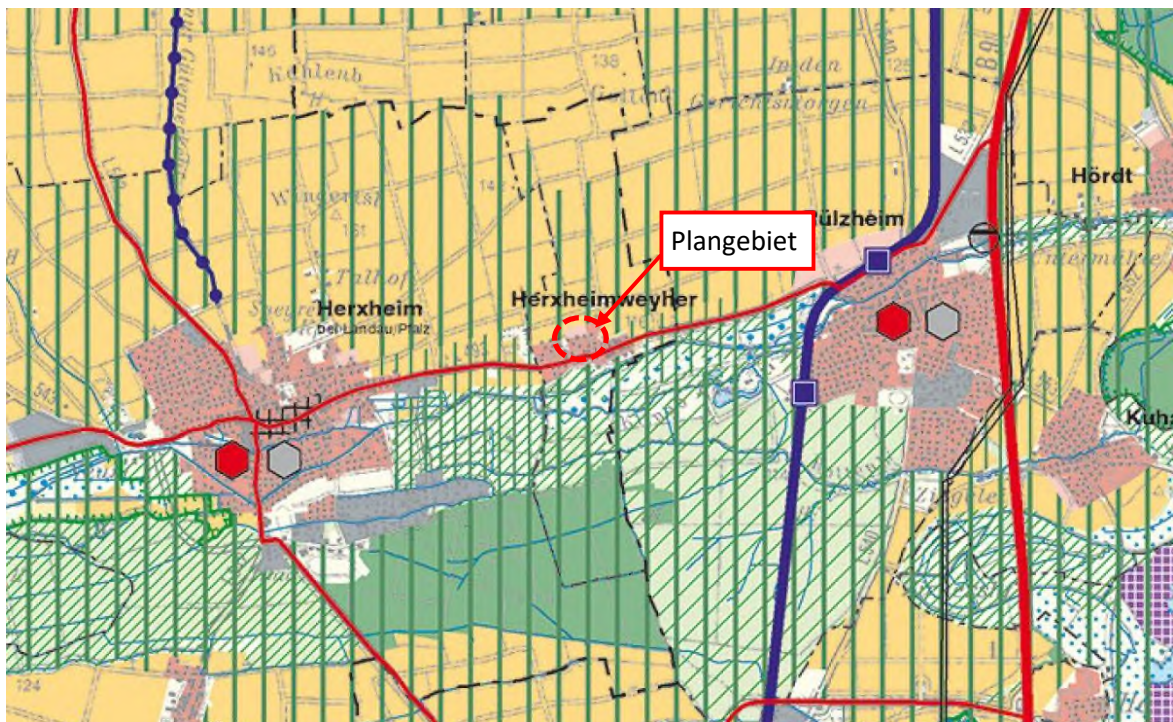


Abbildung 9: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Necker, freier Maßstab

6.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechts-wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt den Geltungsbereich als „geplante Wohnbaufläche“ dar. Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächen-nutzungsplan kann damit entsprochen werden.

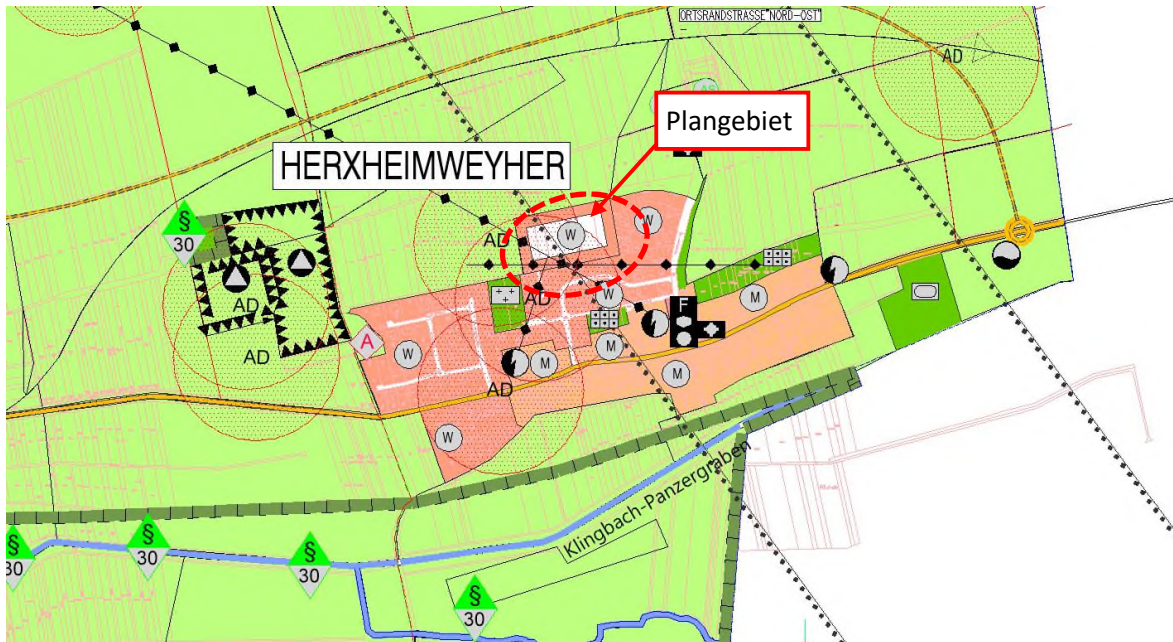


Abbildung 10: Auszug aus dem rechtswirksamer Flächennutzungsplan der VG Herxheim, freier Maßstab

7 Gutachten und Untersuchungen

7.1 Artenschutzprüfung

Kurt Garrecht, Biologe aus Herxheim, hat im Vorfeld zur Bebauungsplanung das Planungsgebiet und die angrenzenden Gebiete untersucht. Auf die Untersuchungsergebnisse vom Juni 2019 wird ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen. Die Ergebnisse der Kartierungen und erforderlichen Maßnahmen können dem Artenschutzgutachten entnommen werden. Diese sind auch im Rahmen der Eingriffs-Regelung zu beachten.

7.2 Schalltechnische Beurteilung

Südlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 493 von welcher potenzielle Lärmimmissionen ausgehen können. Aus diesem Grund wurde eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur durchgeführt.

Zur Beurteilung von Verkehrslärm ist zum einen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen, sowie die DIN 18005 – 1 Schallschutz im Städtebau, in welcher die Schalltechnischen Orientierungswerte geregelt sind. Nach DIN 18005 sind innerhalb eines WA-Gebietes tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zulässig. Nach der 16. BImSchV sind in WA-Gebieten Immissionsgrenzwerte von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vorgegeben.

Zur Vorabschätzung des Straßenverkehrslärms wurde der online dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel herangezogen.

Nach einer SDR-Messung der VG Herxheim vom 13.03. – 27.03.2015 ergibt sich für die Ortsdurchfahrt Herxheimweyher ein DTV von 8.136 Kfz/24h. Da die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2015 stammen wurden 1 % Verkehrssteigerung pro Jahr angenommen. Dies ergibt einen Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2025 von 8.950 Kfz/24h.

DTV: 8.950 (Prognose 2025)

Straßengattung: Landesstraße

Höchstgeschwindigkeit: 30 km/h

Straßenoberfläche: Asphalt

Steigung/Gefälle: 1 %

Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 170 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)	50,1 dB(A)	- 8,9 dB(A)
Mittelungspegel nachts	45 dB(A)	49 dB(A)	39,2 dB(A)	- 9,8 dB(A)

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des geplanten Bebauungsplanes am Tag und in der Nacht unterschritten werden.

7.3 Kampfmitteluntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Firma LBA im September 2020 eine Luftbildauswertung zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, erstellt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass es Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von im Boden verbliebenen Kampfmitteln innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im gesamten Untersuchungsgebiet noch Artilleriegranaten-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz oder durch ein anderes Unternehmen wird dringend empfohlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

7.4 Außengebietswasser

Die Ortsgemeinde Herxheimweyher hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Studie durch das Büro Teambau Bad Bergzabern, erstellen lassen. Die Studie soll aufzeigen, wie die Oberflächenabflüsse der Außengebiete schadensfrei vor Erreichen der Bebauung zurückgehalten werden können. Weitere Details sind der Studie zu entnehmen.

7.5 Wasserbilanzierung

Grundidee ist die Einhaltung der natürlichen Wasserbilanz in Siedlungsgebieten, um die weithin bekannten Nachteile durch Flächenversiegelung zu vermeiden. Das auf bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich nach dem Prinzip der strikten Ableitung per Kanalisation in das nächste Gewässer entsorgt. Die Nachteile dieses "hohen Entwässerungskomforts" sind im Regelfall

- verringerte Grundwasserneubildung
- Verschärfung der Hoch- und Niedrigwasserabflüsse im Gewässer sowie
- Änderungen im Kleinklima (geringere Verdunstung, Erwärmung und Staubbildung).

Die Einhaltung bzw. weitgehende Annäherung an die natürliche Wasserbilanz wird auch durch jüngere Regelwerke für die Siedlungswasserwirtschaft gefordert. Daher werden als Ergänzung oder Alternative zu Ableitung und technischem Rückhalt zunehmend Konzepte der sogenannten naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in Baugebieten angestrebt. Diese können folgende Maßnahmen (bzw. – Kombinationen) umfassen

- Entsiegelung
- Versickerung
- Dachbegrünung
- Regenwassernutzung

Nach § 28 Landeswassergesetz besteht grundsätzlich die Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung, wenn zusätzliche Flächen versiegelt werden, bzw. die Wasserführung beeinträchtigt wird.

Die Wasserbilanz nach DWA-A 102 stellt das Verhältnis zwischen Direktabfluss R_D , Grundwasserneubildung GWN (Versickerung) und Verdunstung ET_a des betrachteten Gebietes dar.

Sie zeigt auf, ob die Planung von Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, zu nennenswerten Verbesserungen des Gesamtgebietes beitragen können. Ziel der Wasserwirtschaft muss es sein, den Zustand nach Durchführung des Vorhabens so weit wie möglich an den unbebauten Zustand anzunähern. Entsprechend ist jegliche Abweichung als Verschlechterung des Zustandes anzusehen.

Die Wasserbilanz ist allgemein betrachtet bei einer Abweichung +/-10 % als ausgeglichen zu bezeichnen. Bei der Wasserbilanz handelt es sich um eine modellgestützte Aufarbeitung des betrachteten Gebietes. Die Resultate einzelner Planungs- / Betrachtungsfälle sind daher relativ zueinander zu bewerten. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dazu wird ein ermittelter lokaler

Wasserhaushalt für den unbebauten Zustand mit einem für den geplanten bebauten Zustand gegenübergestellt.

Datengrundlage:

Die Eingangswerte für die Bilanzierung stammen aus dem hydrologischen Atlas der Bundesanstalt für Gewässerkunde (HAD). Für jedes Gebiet sind „von-bis-Werte“ bestimmt, welche angenommen werden können. Folgend sind die Werte für den Maßnahmenbereich gewählt:

Variable	Zeichen	Wert HAD [mm/a]	Wert gewählt [mm/a]
Niederschlag	P_{korr}	800-900	800
Verdunstung	ET_a	500-525	500
pot. Verdunstung	ET_p	600-650	650
Grundwasserneubildung	GWN	100-150	150
Abfluss	R	200-300	300
Direktabfluss	R_D	R-GWN	150

Für einzelne Flächen werden zusätzlich die Aufteilungsfaktoren anteilig angegeben. Diese sind definiert als abflusswirksam a , grundwasserneubildend g und verdunstend v .

Folgende Fälle sind in deren Wasserbilanz verglichen:

- unbebaut — die Bilanz des theoretischen Urzustands des Gebietes, der „Zustand der grünen Wiese ohne Eingriffe durch bauliche Maßnahmen“.
- bebaut — teilweise begrünte Flachdachbebauung, teilweise Steildachbebauung, Nebenflächen teilversiegelt, Erschließungsstraßen versiegelt, Rückhaltungs- und Versickerungsfläche, sonstige Flächen sind begrünt.

Wasserbilanz für den unbebauten Zustand

$$P_{\text{korr}} = R_D + \text{GWN} + ET_a$$

Aufteilungswerte im unbebauten Zustand:

$$R_D / P_{\text{korr}} = \mathbf{a} = \mathbf{0,19} \text{ (150:800)}$$

$$\text{GWN} / P_{\text{korr}} = \mathbf{g} = \mathbf{0,19} \text{ (150:800)}$$

$$ET_a / P_{\text{korr}} = \mathbf{v} = \mathbf{0,62} \text{ (500:800)}$$

$$a + g + v = 1,00$$

Wasserbilanz für den bebauten Zustand:
Angesetzte Flächengröße:
Wohngebiet „A“

Gebäude mit Steildach	680 m ² (70%)
Gebäude mit Gründach	292 m ² (30%)
Garagen (flach, begrünt)	216 m ²
Zuwegungen (teilversiegelt)	1562 m ²
Garten	1833 m ²

Wohngebiet „B“

Gebäude mit Steildach	2310 m ²
Garagen (flach, begrünt)	504 m ²
Zuwegungen (teilversiegelt)	3244 m ²
Garten	4255 m ²

Wohngebiet „C“

Gebäude mit Steildach	216 m
Zuwegungen (teilversiegelt)	289 m ²
Garten	336 m ²

Sonstige Flächen

öffentliche Grünfläche	1970 m ²
öffentliche Verkehrsfläche + Trafo	2993 m ²
Rückhalte- und Versickerungsflächen	1050 m ²

Vorgaben / Annahmen Entwässerung

- Für die Ausbildung der Dachflächen (Wohngebäude) wird davon ausgegangen, dass 70 % der Dächer des Wohngebietes „A“ als Steildächer und die sonstigen als begrünzte Flachdächer ausgebaut werden. Um hier jedoch den Verdunstungsanteil nochmals zu erhöhen, wird vorgeschlagen eine Dachhälfte des i. d. R höher gelegenen Steildachs auf das begrünzte Flachdach der Garage/Carport zu leiten. Dadurch ergeben sich Vorteile hinsichtlich der natürlichen Wasserbilanz.
- Für Garagen und Nebengebäude muss ein begrüntes Flachdach errichtet werden, um den Verdunstungsanteil entsprechend zu erhöhen.

- Je Gebäude (entweder Hauptgebäude, Garage bzw. Nebengebäude) ist durch Pflanzung einer Kletterpflanze eine vertikale Bauwerksbegrünung vorzusehen. Ersatzweise können auch zusätzlich Heckenpflanzungen vorgenommen werden.
- Für nicht überdachte Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nach Verwertung auf den begrünten Dächern (Wohngebäude/Garagen/Nebengebäude) in den Regenwasserkanal in der Straße geleitet und gelangt von dort in die nördlich geplante Rückhaltungs- und Versickerungsfläche. In der Wasserbilanz wird deshalb davon ausgegangen, dass der Niederschlagsabfluss von den befestigten Privatflächen einer Versickerung zugeführt wird.
- Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls der Rückhaltungs- und Versickerungsfläche zugeführt.
- Die Neupflanzung von Bäumen sowie der Erhalt von Bestandsbäumen ist vorgeschrieben.
- Die Rückhaltung findet für ein 50-jährliches Regenereignis statt.

Die Werte ergeben sich aus der Berechnung nach DWA-M 102-4 (März 2022)

Ermittlung der Aufteilungswerte für den bebauten Zustand

Art der Fläche / Anlage zur RWB	Größe [m ²]	a	g	v	Summe	Entwässerung
Wohngebiet „A“						
Gebäude (Steildächer)	680	0,91	0,00	0,09	1,00	Garagen + Bauwerksbegrünung
Gebäude (Gründächer)	292	0,31	0,00	0,69	1,00	
Garagen	216	0,31	0,00	0,69	1,00	
Wohngebiet „B“						
Gebäude (Steildächer)	2310	0,91	0,00	0,09	1,00	Garagen + Bauwerksbegrünung
Garagen	504	0,31	0,00	0,69	1,00	
Wohngebiet „C“						
Gebäude "C" (Steildächer)	216	0,91	0,00	0,09	1,00	
Garten	6425	0,00	0,25	0,75	1,00	
Zuwegungen und Gartenflächen „A“ – „C“						
Zuwegungen	5094	0,22	0,60	0,18	1,00	
öff. Grünflächen	1970	0,00	0,11	0,89	1,00	
sonstige Flächen + Aufbauten						
öff. Verkehrsfläche	2993	0,76	0,00	0,24	1,00	Versickerungsflächen
Versickerungsflächen	1050	0,01	0,94	0,05	1,00	
vertikale Bauwerksbegrünung		0,00	0,00	1,00	1,00	
Gesamt	21750	0,00	0,46	0,54	1,00	

a = **0,09**
g = **0,37**
v = **0,54**
a + g + v = 1,00

Vergleich der Wasserbilanz im bebauten und unbebauten Zustand

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen müssen im bebauten Zustand des Bilanzgebiets denen des Referenzzustands soweit wie möglich angenähert werden.

Bilanzgröße		unbebaut	bebaut	Differenz
Direktabfluss	a	0,19	0,00	-0,19
Grundwasserneubildung	g	0,19	0,46	0,27
Verdunstung	v	0,62	0,54	-0,08

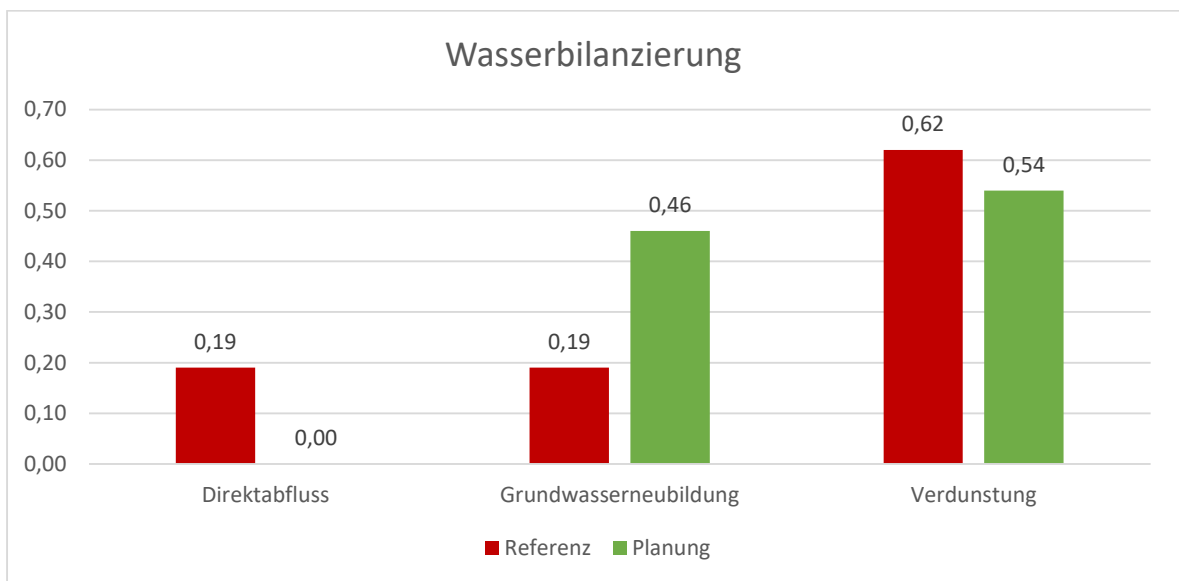


Abbildung 11: Graphische Darstellung der beiden Wasserbilanzen

Die Abbildungen 11 und 12 zeigen den Vergleich der Wasserbilanzen im bebauten und im unbebauten Zustand. Die Grundwasserneubildung erhöht sich stark, während sich der Direktabfluss auf 0 fällt. Die Verdunstung reduziert sich dementsprechend leicht.

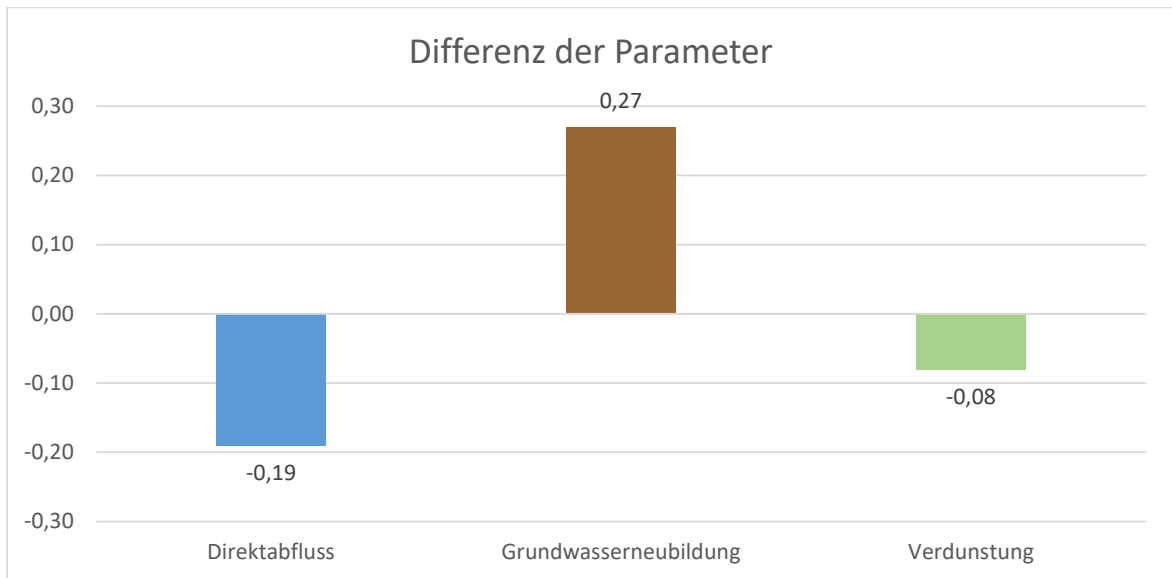


Abbildung 12: Graphische Darstellung der Abweichungen der Bilanzgrößen zum unbebauten Bereich

Zusammenfassung

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in die nördlich geplante Rückhaltungs- und Versickerungsfläche.

Durch die angewandten Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung (Ableitung des Direktabflusses in die Versickerungsflächen, vertikale Bauwerksbegrünung, flache, grüne Garagendächer; u.v.m.), führt die geplante Bebauung dazu, dass gegenüber dem Referenzzustand der Direktabfluss stark abnimmt und auf 0 fällt.

Die Grundwasserneubildung nimmt im Vergleich zum Referenzzustand stark zu, da die privaten Gartenflächen, die festgesetzte Versickerungsfläche und die versickerungsfähigen Beläge der Zufahrten die Versickerung des Niederschlagswassers stark fördern.

Beim aktuell berechneten Anteil der Verdunstung kommt es zu einem Verlust der innerhalb des Toleranzbereiches der 10 Prozentpunkte liegt. Die geplanten Maßnahmen wie Dachbegrünung und eine Verpflichtung zur vertikalen Bauwerksbegrünung können die nachteiligen Effekte der Versiegelung teilweise kompensieren.

Weitere nachfolgende wasserwirtschaftliche Maßnahmen können zum Erhalt der Verdunstung vorgesehen werden:

- Weitest gehender Erhalt bestehender Bäume und Gehölze.
- weitere Neupflanzung von Bäumen und Gehölze.
- Erhöhung der Gründachflächen im Gebiet

Die Gründächer halten nicht nur Wasser zurück, sondern sorgen für eine gesteigerte Verdunstung. Grünflächen und Baumbepflanzungen steigern den Verdunstungsanteil zusätzlich.

Aufgrund der aufgeführten Maßnahmen, welche im Bebauungsplan auch planungsrechtlich festgesetzt wurden, ist der Ausgleich der Wasserführung im aktuellen Umfang erbracht.

8 Schutzvorschriften und Restriktionen

8.1 Schutzgebiete

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

8.2 Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz

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

8.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind neben den aufgeführten Fundstellen und der Bunkeranlage keine weiteren Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

8.4.1 Fundstellenkartierung

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet:

- Fundstelle Herxheimweyher 1 – Hinweise auf Gräber der vorrömischen Eisenzeit und der Römerzeit.
- Fundstelle Herxheimweyher 9 – Siedlungsfunde der Römerzeit

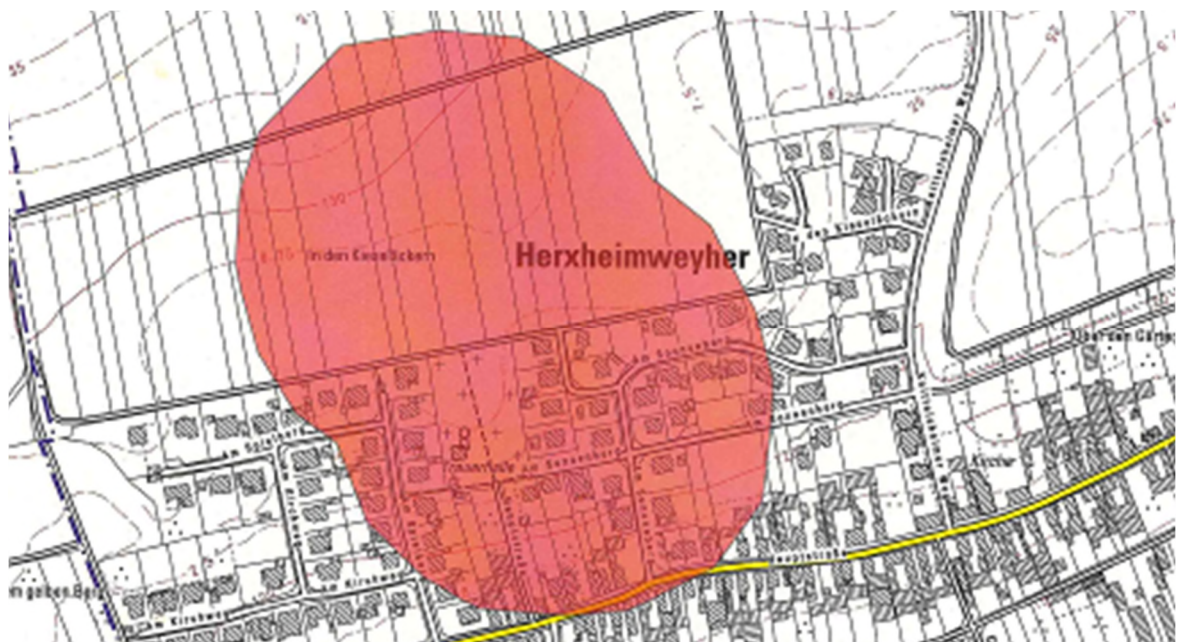


Abbildung 13: Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, freier Maßstab

8.4.2 Bunkeranlage

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Bunkeranlage der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz genießt. Die Anlage befindet sich auf dem Flurstück 410, ganz im Süd-Osten.

Eine Überbauung der Bunkeranlage mit einem Wohnhaus oder anderen komplexen Gebäuden ist nicht zulässig. Eine Nutzung als Grünfläche ist möglich. Überbauungen mit leichten baulichen Anlagen, welche keinen nennenswerten Bodeneingriff erfordern, wie beispielsweise Kfz-Stellplätze, Gartenlauben oder Spielgeräte, wären ebenfalls möglich.



Abbildung 14: Lage der Bunkeranlage

8.5 Wald

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

8.6 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter als auch die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB).

Im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist (vgl. § 2a BauGB), werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bettina Krell GmbH, Oberotterbach, erstellt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes „In den Kieseläckern, 1. Änderung“ werden weitestgehend für die Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen. Für die Erweiterung gelten geringfügig andere bzw. ergänzende Festsetzungen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet sollen sich den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „In den Kieseläckern, 1. Änderung“ anpassen, um ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich Kubatur und Gebäudegestaltung zu erreichen. Nachfolgend werden die Festsetzungen für das geplante WA-Gebiet beschrieben und begründet.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vor allem durch das Wohnen geprägt. Planungsprozesse sollen in erster Linie dem Wohnen dienen, um die Bevölkerung mit ausreichendem und bedarfsgerechten Wohnraum zu versorgen.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der dominierenden Bestandsnutzung Wohnen. Ferner wird damit auch eine Nutzungsmischung durch Nicht-Wohngebäude ermöglicht, die das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören dürfen. Dies betrifft insbesondere kleine Handwerksbetriebe und Dienstleister.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. vor allem die Erschließungssituation, die Grundstückszuschneide und die Struktur der Bestandsbebauung sowie der Planungsziele, wonach die Bebauung vorrangig dem Wohnen und sonstigen nicht wesentlich störenden Nutzungen dienen soll, werden störende und strukturell unpassende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ansonsten ausnahmsweise zugelassen werden könnten, grundsätzlich ausgeschlossen. Damit wird gesichert, dass sich die Wohnnutzung innerhalb der Bestandsstruktur weiterentwickeln kann.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden. Auch bei den hier getroffenen Festsetzungen wurde sich zugunsten eines städtebaulichen Zusammenhangs der vorhandenen und geplanten Bebauung wesentlich an den Festsetzungen des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „in den Kieseläckern 1. Änderung“ orientiert.

10.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der zulässigen Höchstgrenze in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO. Eine Überschreitung dieses Wertes nach § 19 (4) BauNVO um 50% durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten ist zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht für die im Randbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung eine GFZ von 0,6 vor. Dies berücksichtigt u. a. die Lage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft und zu den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten. Im inneren Bereich des Wohngebietes ist dann eine GFZ von 0,8 bzw. 1,2 geplant, um auch innerhalb des Gebietes eine zweigeschossige Bebauung z.B. in Form von Stadtvillen oder eines Mehrfamilienwohnhauses umsetzen zu können.

10.2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen durch Vorgabe einer maximal zulässigen Traufhöhe festgesetzt. Diese beträgt im Randbereich 5,00 m und im inneren Bereich 6,80 m. Dadurch werden Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur an die bestehende Wohnbebauung angepasst und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

10.3 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung zu sichern wurden im Plangebiet bis auf das Baufeld „C“ ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Baugebiet „C“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, unter anderem auch ein Mehrfamilienwohnhaus unterzubringen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan orientieren sich an den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet. Den zukünftigen Grundstückseigentümer wird dadurch ein möglichst großer Spielraum zur baulichen Nutzung eingeräumt.

10.5 Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze nicht explizit festgesetzt. Um den Bauinteressenten eine möglichst große Flexibilität bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke einzuräumen, sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet „C“, hier sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch Tiefgaragen zulässig. Falls in diesem Bereich ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet wird, so können die erforderlichen Stellplätze auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

10.6 Zahl der Wohnungen

Durch die städtebauliche Zielsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dadurch sollen Familien neue Baumöglichkeiten eingeräumt werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Damit wird einer zu dichten Bebauung und der damit verbundenen Zunahme an Stellplätzen entgegengewirkt. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem angemessene Verdichtung. Eine Ausnahme stellt die geplante Bebauung im Baufeld „C“ dar. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden ein Mehrfamilienwohnhaus unterzubringen. Damit soll der Bedarf nach Mietwohnungen, sowie barrierefreiem Wohnraum gedeckt werden.

10.7 Landespflegerische Maßnahmen

Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen wurde diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die zeitliche Beschränkung zukünftiger Rodungsarbeiten, die dem Schutz brütender Vögel dient, wird dem Artenschutz entsprechend Rechnung getragen.

Das Schutzgut Boden wird durch die Vorgaben von § 202 BauGB erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Vorgärten, dass ein bestimmter Anteil der Fläche bepflanzt werden muss und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Damit trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen in den Vorgärten soweit wie möglich reduziert wird.

In Bezug auf den Artenschutz sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lichter zulässig.

10.8 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung vorhandener Leitungen innerhalb des Plangebietes. Im südlichen Bereich wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Pfalzerwerke und des Wasserversorgers ausgewiesen.

10.9 Pflanzgebote

Die privaten Grünflächen dienen der häuslichen Gartennutzung und der Begrünung. Es sollen bei Pflanzmaßnahmen heimische standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen sollen die privaten Gärten auch in Zukunft zur klimatischen und ökologischen Aufwertung beitragen.

Die Pflanzgebote im öffentlichen wie auch im privaten Bereich sollen zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen.

10.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Im Norden des Geltungsbereichs wird eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz der Natur festgesetzt. Auf dieser Fläche wird ein Teil des Eingriffs, der durch die Bauleitplanung verursacht wird, kompensiert. Außerdem gibt es innerhalb des Geltungsbereiches Pflanzgebote in Form von Baumpflanzungen. Der Ausgleich, der nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden kann, wird extern ausgeglichen. Die Ablösung erfolgt über nachfolgende Ökokontoflächen der Ortsgemeinde.

Diese Flächen existieren bereits in ihrer aktuellen Form. Dies sind im Einzelnen:

- Flurstück 190/7 – Streuobstwiese – anteilig mit 500 m²
- Flurstück 798 – Laubwald – anteilig mit 1.404 m²

Nach Zustandserhebung und Bewertung der Schutzgüter (Naturpotentiale) kann festgestellt werden, dass der Eingriff unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen auf das unvermeidliche Maß reduziert wird.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch öffentliche und private Pflanzmaßnahmen minimiert. Das nicht ausgleichbare Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen – Ökokontoflächen- an anderer Stelle ausgeglichen.

Die Ökokonto-/ Ausgleichsflächen entsprechen den Vorgaben der Landespflege und stellen naturnahe und ökologisch hochwertige Landschaftsbereiche, Streuobstwiesen und Laubwald dar.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind die landespflegerischen Festsetzungen detailliert erläutert.



Abbildung 15: Ausgleichsfläche Grundstück Nr. 190/7, Streuobstwiese 500 m², freier Maßstab



Abbildung 16: Ausgleichsfläche Grundstück Nr. 798, Waldfläche 1.404 m², freier Maßstab

11 Örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinde Herxheimweyher ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Die neue geplante Wohnbaufläche befindet sich am nördlichen Ortsrand unweit zum dörflichen Ortskern. Deshalb sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich damit sich die neue Bebauung an den Bestand anpasst und sich in die angrenzende offene Landschaft entsprechend einfügt. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

11.1 Fassadengestaltung

Für Fassaden baulicher Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebung zugelassen. Diese Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebung sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

11.2 Dächer

Im Plangebiet werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform soll die gewachsenen Strukturen der bestehenden Bebauungen bewahren und ein weitestgehend harmonisches Ortsbild erhalten. Es werden daher Dächer mit Dachneigung für freistehende Gebäude von 20° - 40° und für Doppelhäuser von 35° festgesetzt. Außerdem soll in den Baugebieten „A“ und „C“ auch die Errichtung von begrünten Flachdächern ermöglicht werden. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden auch modernere Wohnformen umzusetzen. Das Spektrum der Dachfarben soll neben den üblichen rot bis rotbraunen Farbtönen um die Farbe anthrazit erweitert werden, um auch hier der zunehmenden Nachfrage gerecht zu werden.

Dachaufbauten wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dienen der Belichtung von Wohnräumen im Dachraum. Damit die Dachaufbauten keine zu starke Dominanz in der Dachfläche besitzen, wurde ihre Summe auf max. 1/3 der Dachlänge begrenzt. Durch diese Vorgaben soll die Errichtung von Dachaufbauten ein verträgliches Maß erhalten.

11.3 Einfriedungen

Mit den einschränkenden Festlegungen bezüglich der Einfriedungen innerhalb der Vorgärten wird das Ziel verfolgt, den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie die Vorgartenflächen weitestgehend in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Mit der Zulässigkeit von Hecken bis zu 1,80 m über Verkehrsfläche soll den künftigen Bewohnern die Möglichkeit eingeräumt werden, den privaten Bereich bei Eckgrundstücken und Grundstücken mit südlicher Erschließung sichtbar abgrenzen zu können, ohne jedoch damit die Ziele der Planung zu beeinträchtigen.

12 Hinweise

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht, soweit zum Verständnis der Planung oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Für die 2. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes werden daher neue Hinweise formuliert.

13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,17 ha	100,0 %
Bauflächen	1,56 ha	71,9 %
Davon bebaut	ca. 0,94 ha (60 %)	
Davon priv. Gartenfläche	ca. 0,62 ha (40 %)	
Verkehrsflächen	0,31 ha	14,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,19 ha	8,7 %
Rückhaltungs- und Versickerungsfläche	0,11 ha	5,1 %

14 Quellen

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar
- Flächennutzungsplan VG Herxheim
- Lanis rlp
- Artenschutzprüfung, Büro Kurt Garrecht
- db-Rechner des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Fa. LBA
- Denkmalfachliche Beurteilung Bunkeranlage Herxheimweyher, Günther Wagner