

**BEGRÜNDUNG**

**A. Geltungsbereich**

Das ca. 4,05 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Teilbereich des Altortes von Herxheimweyher. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in Teilbereichen erweitert. Er wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch das Baugebiet „Am Friedhof“
- nach Westen durch das Baugebiet „Nord West“
- nach Süden durch den südlichen Ortsrandweg bzw. Fahrweg Flst-Nr. 224
- nach Osten durch den Fahrweg Flst-Nr. 119 und den Knittelsheimer Weg

Der Geltungsbereich sowie die Lage ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



**B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Anlass der Planaufstellung sind Umstrukturierungen im Altort von Herxheimweyher. Diese Entwicklung wurde in der Vergangenheit durch den zunehmenden Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und die damit verbundenen Betriebsaufgaben bestimmt. Leerstände von ehemaligen Wirtschaftsgebäuden – oftmals durch Verfall geprägt – oder aber ganzer Gehöfte sind die Folge. Einige nicht mehr benötigte Wirtschaftsgebäude wurden beseitigt und teilweise durch Neubauten ersetzt; teilweise wurde auf die Errichtung von Ersatzgebäuden verzichtet. In der Folge sind Auflösungserscheinungen der dörflichen Baustruktur erkennbar. Im Plangebiet selbst ist heute nur noch ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb angesiedelt. Dessen Zukunft ist vor dem Hintergrund der andauernden strukturellen Änderungen in der Landwirtschaft ungewiss. Zu-

sätzliche Leerstände von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind nicht mehr in größerem Umfang zu erwarten.

Gegenwärtig sind weitere Umstrukturierungen erkennbar, die sich aus der zunehmenden „Überalterung“ des Altortes ergeben. In Verbindung mit der ungünstigen Verkehrssituation an der Hauptstraße – Lärmbelastung, Erschütterungen und Trenneffekte – ist eine Weiternutzung von Wohngebäuden direkt an der Hauptstraße immer unwahrscheinlicher. Es ist eine Verlagerung der Wohnnutzung von der 1. Reihe in die 2. Reihe zu erkennen; hierdurch kann die Wohnqualität gesichert werden. Auch ein Trend hin zur Erschließung der 2. Reihe über den südlich angrenzenden Ortsrandweg ist erkennbar, obwohl dieser lediglich als Wirtschaftsweg ausgebaut und darüber hinaus als Radweg ausgewiesen ist.

Insgesamt ist der Altort von Herxheimweyher durch eine hohe Gebäudeleerstandsquote geprägt. Dies betrifft nicht nur ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, sondern zunehmend auch Wohngebäude. Die Bereitschaft zur Renovierung/Sanierung ist gering, so dass langfristig ein weiterer Verfall der Gebäude und in der Folge eine Verödung des Altortes droht.

Vermehrt werden auf den Dächern leerstehender Wirtschaftsgebäude Solarenergiegewinnungsanlagen errichtet. Diese Gebäude werden somit über längere Zeit in ihrem Zustand erhalten bleiben.

Da es bisher für den Altort kein örtliches Bauplanungsrecht gibt, wird die Zulässigkeit von baulichen Einzelvorhaben anhand der Umgebungsbebauung beurteilt. Dies ist zum Teil mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Ein eindeutiger, aus der konkreten Situation heraus entwickelter Beurteilungsmaßstab fehlt jedoch und damit auch Investitionssicherheit.

Da sich die oben beschriebenen Entwicklungen vorrangig im westlichen Altort häufen, beschränkt sich der Bebauungsplan auf den westlichen Teilbereich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Erhalt und die Entwicklung des westlichen Altortes von Herxheimweyher angestrebt. Hieraus ergeben sich folgende Teilziele:

- Entwicklung eines Mischgebietes mit verträglichem Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung
- Erhalt und Entwicklung des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes
- Mobilisierung von räumlichem und baulichem Entwicklungspotential
- Erhalt und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Erhalt der charakteristischen Bau- und Freiraumstruktur

Begleitend zum Bebauungsplan bleibt zu prüfen, durch welche verkehrsplanerischen Maßnahmen im Bereich der L 493 die Bemühungen der Gemeinde um den Erhalt und die Entwicklung des Altortes unterstützt werden können.

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Altortes und damit der Innenentwicklung von Herxheimweyher. Die sachlichen Anwendungsvooraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB sind somit gegeben.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind auch die räumlichen Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Hier ist weder eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht noch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden.

### **C. Einbindung in die übergeordnete Planung**

#### **1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 15. Mai 2006 weist in seiner Raumnutzungskarte für die überplante Fläche eine Siedlungsfläche Wohnen/ Bestand aus.

Südlich hieran grenzt direkt ein Regionaler Grünzug an. Dieser dient dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft, der siedlungsnahen, naturbezogenen Naherholung sowie der Gliederung des Siedlungsraumes. Im Regionalen Grünzug darf nicht gesiedelt werden. Dieses regionalplanerische Ziel muss beachtet werden, es kann nicht in die Abwägung eingestellt werden.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffenden Flächen eine gemischte Baufläche **M** dar.

Für die Umgehungsstraße L 493 ist eine Freihaltetrasse nördlich entlang von Herxheimweyher dargestellt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **1. Planungsrechtliche Situation**

Der Einmündungsbereich der Straße „Am Sonnenberg“ in die Hauptstraße ist mit dem Bebauungsplan „Am Friedhof“ vom 04.03.1996 überplant. Auf den zum Altort gehörenden Grundstücken entlang der Hauptstraße gelten folgende Festsetzungen:

- MD - Dorfgebiet
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,8
- Baufenster mit 5 m Abstand von der Hauptstraße
- giebelständige Bebauung zur Hauptstraße

Diese Festsetzungen werden durch den Bebauungsplan „Westlicher Altort“ überlagert und gelten somit künftig nicht mehr.

**BEGRÜNDUNG**

Für den verbleibenden Geltungsbereich besteht kein örtliches Bauplanungsrecht. Es handelt sich vielmehr um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung bildet den Zulässigkeitsmaßstab.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sowie des Bereichs mit Feuerwehr, Kindergarten und Kindertagesstätte sowie Rathaus sind alle übrigen Flächen in Privateigentum. Davon befinden sich einige Grundstücke in einer Eigentümergemeinschaft.

3. Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Bei zwei Baugrundstücken – bestehend aus mindestens zwei Buchgrundstücken - im Plangebiet wird die baurechtliche Einheit über Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich gesichert. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet weitere sechs Baugrundstücke, die mindestens aus zwei Buchgrundstücken bestehen.

Über Grunddienstbarkeit ist jeweils ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Leitungsrecht gesichert.

**E. Bestand und planungsrechtliche Festsetzungen**  
**- Begründung**

1. Erschließungssituation

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Hauptstraße L 493 erschlossen. Es handelt sich hier um eine Straße für den regionalen Verkehr. Sie verbindet das Grundzentrum Rülzheim mit dem Mittelzentrum im Ergänzungsnetz Herxheim. Eine Verlegung dieser Straße in Randlage ist zwar im Flächennutzungsplan dargestellt, aber nicht weiter konkret.

Die Hauptstraße weist Fahrbahnbreiten von ca. 6,50 m auf. Die Gehwegbreiten schwanken und fallen mit Breiten unter 1,50 m zum Teil sehr schmal aus. In Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen ist die Benutzung der Wege nicht ungefährlich. Die Planung und der Ausbau der Hauptstraße fällt in die Zuständigkeit des Landes als Straßenbaulastträger.

Der am südlichen Ortsrand verlaufende Fahrweg – gleichzeitig als Radweg ausgewiesen und auch heute noch mit landwirtschaftlichem Gerät befahren – wird vereinzelt zur Erschließung von Wohngebäuden und Garagen genutzt. Vom Ausbaustandard her entspricht dieser Weg einem Wirtschaftsweg.

Die Erschließung der Grundstücke mit Wasserversorgungseinrichtungen erfolgt ausschließlich vom Bestand aus und somit von der Hauptstraße.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser werden über vorhandene Mischwasserkanäle in der Hauptstraße sowie im südlichen Wirtschaftsweg entwässert; der Anschluss weiterer Hausanschlüsse hieran ist möglich. Sowohl die bestehenden Kanäle als auch das Regenüberlaufbecken sind ausreichend dimensioniert.

Das Grundstück Flst-Nr. 8/17 fällt mit seinen 204 m<sup>2</sup> so klein aus, dass es in der städtebaulichen Einbindung für sich betrachtet nicht mit einem Hauptgebäude bebaubar ist. Derzeit wird es als private Stellplatzfläche genutzt.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen als **Straßenverkehrsfläche** fest.

Der Weg Flst-Nr. 181/3 – öffentliche Befahrbarkeit bisher über Baulast öffentlich-rechtlich gesichert - wird als **gemischte Verkehrsfläche** festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Sackgassencharakter und der geringen Straßenraumbreite.

Zur Deckung des Parkraumbedarfs im westlichen Altort wird im Einmündungsbereich der Straße „Am Sonnenberg“ auf Grundstück Flst-Nr. 8/17 eine öffentliche **Parkierungsanlage** festgesetzt.

Der südlich an den Geltungsbereich grenzende **Ortsrandweg** ist in seinem jetzigen Ausbauzustand nicht für die Erschließung einer künftigen Wohnbebauung geeignet. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung südlich dieses Ortsrandweges allein schon wegen der siedlungsstrukturellen Vorgaben aus der übergeordneten Planung nicht möglich. Eine Herstellung als Erschließungsstraße scheidet sowohl aus Kostengründen aber auch aus siedlungsstrukturellen Gründen aus. Daher wird nördlich entlang des südlichen Ortsrandweges die Zufahrt zu den Grundstücken ausgeschlossen; dies wird planungsrechtlich durch die Festsetzung eines **Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt** gesichert. Der Ortsrandweg selbst befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Bereits vorhandene Zufahrten über den südlichen Ortsrandweg genießen - soweit sie baurechtlich genehmigt worden sind – Bestandsschutz.

Sofern infolge von Grundstücksteilungen eigenständige Baugrundstücke in 2. Reihe entstehen, wird die Erschließung dieser „Hinterliegergrundstücke“ über die „Vorderliegergrundstücke“ durch Eintrag von Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke soll auch künftig über die bestehenden Anschlussleitungen erfolgen.

2. Nutzungsart

Die Bebauung im westlichen Altort von Herxheimweyher ist vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb, für die Selbstversorgung genutzte ehemals landwirtschaftliche Gehöfte, ein gewerblicher Betrieb sowie zahlreiche leerstehende ehemals landwirtschaftlich genutzte Neben- und Wirtschaftsgebäude vermitteln nach wie vor den Eindruck einer dörflichen Nutzungsstruktur. Der baurechtliche Bestand – oftmals leerstehend oder vorübergehend ohne große bauliche Änderungen als Lager genutzt - erlaubt jederzeit wieder eine stärkere Durchmischung der Nutzungen.

Entlang der Hauptstraße wird vereinzelt für Fremdleistungen geworben.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Die Festsetzung eines **Mischgebietes** entspricht weitgehend der derzeitigen Nutzungsmischung im Plangebiet. Darüber hinaus soll das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe weiter entwickelt werden. Die vielen leerstehenden Gebäude können so auch gewerblich genutzt werden. Als Annex – Nebenanlage i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO - zur zulässigen Nutzung stehen sie aber auch für eine Kleintierhaltung wie beispielsweise Geflügel, Schweine, Ziegen, Vögel zur Verfügung. Hingegen ist eine hobbymäßige Großtierhaltung von beispielsweise Pferden oder Kühen im Regelfall nicht zulässig. In der Planungspraxis bietet sich für die planungsrechtliche Sicherung solcher Nutzungen die Festsetzung eines Sondergebietes an.

Anlagen mit gewerblicher **Fremdwerbung** sind unzulässig.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb auf den Grundstücken Flst-Nrn 11 und 14 unzulässig. Um dennoch den landwirtschaftlichen Betrieb in seinem Bestand zu erhalten und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, wird über eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung ein **erweiterter Bestandsschutz** planungsrechtlich gesichert. Danach sind **Erneuerungen** und **Änderungen** sowie **Erweiterungen** des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zulässig. Darüber hinaus sind auch Änderungen von einer landwirtschaftlichen Nutzung zu einer anderen landwirtschaftlichen Nutzung zulässig; vorausgesetzt, die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Erst wenn die landwirtschaftliche Nutzung endgültig aufgegeben wird, gelten die Festsetzungen des Mischgebietes.

Begriffsbestimmungen

Erneuerung ist eine zeitnahe Neuerrichtung einer zuvor gleichartig vorhandenen (legalen) Altanlage, die durch Brand o. Ä. unbrauchbar wurde.

Änderung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Umgestaltung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage. Auch ein Rückbau, Teilabriss o. Ä. ist insoweit eine Änderung.

Erweiterung ist eine bauliche Maßnahme. Sie umfasst eine genehmigungspflichtige Vergrößerung eines Gebäudes oder einer anderen baulichen oder sonstigen Anlage sowie die Hinzufügung einer zusätzlichen genehmigungspflichtigen Nutzung.

Nutzungsänderung ist eine planungs-, bauordnungs- oder immissionsschutzrechtlich relevante Änderung der bisherigen (legalen) Nutzung in eine andere.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Solche Einrichtungen würden sich nicht in die charakteristische Nutzungs- und Baustruktur des westlichen Altorts einfügen. Auch Vergnügungsstätten würden der prägenden Nutzungsstruktur widersprechen und könnten angesichts der geringen Ortsgröße schnell zur Verödung des Altorts führen.

### 3. Gebäudehöhen und Zahl der Vollgeschosse

Die Nutzungsdichte der Altortbebauung wird geprägt durch:

- 1- bis 2-geschossige Bebauung in 1. Reihe entlang der Hauptstraße,
- 1- bis 2-geschossig wirkende Wirtschaftsgebäude in 2. Reihe
- sowie 1- bis 2-geschossig wirkende Nebengebäude zwischen den beiden Reihen

Ein Großteil der Wohngebäude war ursprünglich 1-geschossig ausgebildet. Durch Aufstockung haben sich diese Gebäude im Laufe der Zeit zu 2-geschossigen Gebäuden entwickelt. Das Straßenraumprofil aber auch die Verschattungen auf den Baugrundstücken haben sich dadurch verändert. Die Gebäude in 1. und 2. Reihe konzentrieren sich jeweils auf dem straßenseitigen Grundstücksteil, während rückwärtig die Grün- und Freiflächen überwiegen. Ein großer Teil der Gebäudevolumen resultiert aus dem hohen Anteil an Neben- und Wirtschaftsgebäuden.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

Mit der Festsetzung einer 2-geschossigen Bebauung wird der baurechtliche Bestand an 2-geschossigen Gebäuden sowie die Aufstockung 1-geschossiger Hauptgebäude planungsrechtlich gesichert.

Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung maximaler Traufhöhen. Hierdurch erhält der Eigentümer die nötige Flexibilität bei der Gestaltung von Sockeln bzw. Kniestöcken.

Ausnahmsweise ist bei der Aufstockung von 1-geschossigen Gebäuden mit hohem Sockel auf 2 Vollgeschosse eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe möglich. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gelten kumulativ.

Die zulässigen Firsthöhen fallen bei der Bebauung in der 1. Reihe niedriger aus als bei der Bebauung in 2. Reihe. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Gebäudetiefen und vorgegebenen Firstrichtungen.

Bestehende Gebäude, die die festgesetzte Trauf- bzw. Firsthöhe überschreiten, sind in ihrem Bestand geschützt.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Bestehende Versiegelungen durch Hauptgebäude fallen in Bezug auf die jeweiligen Buchgrundstücke relativ niedrig aus. Die GRZ liegt überwiegend bei Werten zwischen 0,1 und 0,2. Dieser niedrige Wert ergibt sich aus der Tatsache, dass die landwirtschaftliche Hauptnutzung überwiegend aufgegeben wurde und somit die leerstehenden oder sonst genutzten Gebäude keine Hauptgebäude mehr darstellen. Im Gegenzug fällt die gesamte Versiegelung infolge der zugehörigen Hofflächen sowie oftmals leerstehenden Wirtschafts- und Nebengebäude relativ hoch aus.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

Um eine maßvolle Nachverdichtung auf den oft lang und schmal geschnittenen Grundstücken städtebaulich verträglich zu gestalten wird im gesamten Geltungsbereich die

**GRZ** mit 0,4 festgesetzt. Zusätzlich ist eine Versiegelung mit Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

In Verbindung mit der Fremdkörperfestsetzung für den bestehenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb auf Flst-Nrn 11 und 14 ist eine Überschreitung

- der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,5 und
- eine Überschreitung mit Zubehöranlagen von 0,7 auf 0,8 zulässig.

Dies ist erforderlich, um den aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden erhöhten Anteil an Hauptgebäuden und Hofflächen entsprechend berücksichtigen zu können. In dem hierfür erforderlichen Umfang können die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen überschritten werden.

Die Bezugsgröße bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist in der Regel das jeweilige Baugrundstück; es ist identisch mit dem Buchgrundstück. Bei Baugrundstücken, die aus mehreren Buchgrundstücken bestehen, wird die baurechtliche Einheit über Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch entsteht ein straßenseitiges Baufenster in 1. Reihe und ein weiteres Baufenster in 2. Reihe. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der Bereich zwischen 1. Reihe und 2. Reihe aufgeweitet, so dass längerfristig der Bebauung in 1. Reihe größere Freibereiche zugeordnet werden können.

Zur Hauptstraße sichert eine **Baulinie** die bestehende, den Ortscharakter prägende Bauflucht, d. h. bei Neu- und Ersatzbauten muss an diese Linie angebaut werden.

## 5. Bauweise

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Bauweisen vorherrschend:

- 1. Reihe:  
einseitiger Grenzsanbau in einer Tiefe von 15 bis 30 m im Bereich der straßenseitigen Bebauung – giebelständige Haupt- und Nebengebäude
- 2. Reihe:  
Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand im Bereich der rückwärtigen Bebauung – traufständige, überwiegend ehemalige Wirtschaftsgebäude

Die Erschließung der 1. Reihe und 2. Reihe erfolgt mit nur zwei Ausnahmen über die Hauptstraße.

Darüber hinaus wurde im Einmündungsbereich „Am Sonnenberg“ auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans eine offene Bauweise in Form einer Doppelhausbebauung realisiert.

### Planungsrechtliche Festsetzung:

Mit der Festsetzung der zulässigen Bauweise soll die charakteristische Haus-Hof-Bebauung – Winkelhof – erhalten und entwickelt werden. Abweichend von den ab-



standsrechtlichen Vorschriften der Landesbauordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Bereich der 1. Reihe setzt der Bebauungsplan überwiegend abweichende Bauweise **a** wie folgt fest: Halboffene Bauweise mit einseitigem, seitlichen Grenzsanbau. Diese Festsetzung ist bezogen auf den Gebäudebestand; d. h. eine Ersatzbebauung wird in der Regel in gleicher Lage wie das bisherige Gebäude errichtet.
- Im Bereich der 2. Reihe wird geschlossene Bauweise **g** vorgeschrieben. Durch die Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand in einer Länge von mehr als 50 m soll der geschlossene Charakter der Ortsrandbebauung erhalten bleiben. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse werden Ausnahmen von dieser Regelung definiert:
  1. Bei Endgrundstücken mit seitlicher Baugrenze **und** einer Breite von 12 m und mehr, ist ein einseitiger, seitlicher Grenzabstand zulässig. Die Anwendungsvoraussetzungen gelten kumulativ.
  2. Bei Grundstücksbreiten von 13 m und mehr ist ein seitlicher Grenzabstand zulässig, wenn dieser vollständig mit Nebengebäuden oder Garagen mit Dachform wie beim Hauptgebäude bebaut wird. Die Anwendungsvoraussetzungen gelten kumulativ.
  3. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken – im Sinne des Punkts 1.2a der textlichen Festsetzungen - ist eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise zulässig. Denkbar ist sowohl eine offene als auch eine abweichende Bauweise.

Bezug nehmend auf die konkrete bauliche Situation setzt der Bebauungsplan in Teilbereichen offene Bauweise **o** fest.

Hierzu auch die Schemazeichnung in der Planurkunde.

#### 6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene Grundstücksgrößen und –zuschnitte aus. Charakteristisch sind lange, schmale Zuschnitte mit Grundstückstiefen von ca. 50 bis 70 m und Grundstücksbreiten von 8 m bis 20 m. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung in 2. Reihe mit Erschließung über die Hauptstraße hängt von der Grundstücksgröße sowie Grundstücksbreite und –tiefe ab.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei ca. 760 m<sup>2</sup>. In der Vergangenheit sind durch Grundstücksteilungen extrem kleine Grundstücke von 77 m<sup>2</sup> bzw. 174 m<sup>2</sup> entstanden. Gleichzeitig weisen etwa 40 % der Grundstücke eine Größe von 800 m<sup>2</sup> und mehr auf. Hierin ist vor allem das künftige bauliche Entwicklungspotential im Westlichen Altort zu sehen.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung auf den schmalen langen Grundstücken mit ausschließlicher Erschließung über die Hauptstraße ist nur begrenzt möglich. Daher wird eine **Mindestgrundstücksgröße** von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses Maß ist bei einer Grundstücksteilung zu beachten.

Nach Wegfall der **Teilungsgenehmigung** im BauGB kann die Umsetzung dieser Festsetzung nicht direkt kontrolliert werden. Es besteht aber die Möglichkeit, zum Schutz der Maßfestsetzungen das frühere Grundstück bei der Beurteilung eines Vorhabens nach Grundstücksteilung heranzuziehen. Genauso verhält es sich bei der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden.

Darüber hinaus erschweren folgende Festsetzungen Abweichungen von der Mindestgrundstücksgröße:

- die festgesetzten Baufenster
- die Erschließung der Bebauung in 1. Reihe und 2. Reihe über die Hauptstraße

Die Bezugsgröße bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen WE in Wohngebäuden ist in der Regel das jeweilige Baugrundstück; es ist identisch mit dem Buchgrundstück. Bei Baugrundstücken, die aus mehreren Buchgrundstücken bestehen, wird die baurechtliche Einheit über Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich gesichert.

7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung hierfür markierten Flächen zulässig. Es gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften, insbesondere die Vorschriften zu den privilegierten Grenzgebäuden i. S. d. § 8 Abs. 9 LBauO. Nebenanlagen und Garagen können nur an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, an der das Hauptgebäude steht. An der gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze sind Grenzabstände einzuhalten.

Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen in einer Größe von bis zu 50 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig, sofern die zulässigen Nutzungsmaße eingehalten werden. Diese Größe entspricht den genehmigungsfreien Vorhaben i. S. d. § 62 Abs. 1 Nr. 1 LBauO. Auf diese Weise können an den von der Straße abgewandten Randbereichen zusammenhängende Grün- und Freibereiche zur Sicherung der Aufenthaltsqualität weitgehend erhalten bleiben.

Bestehende Nebenanlagen, die die zulässigen Maße überschreiten, sind in ihrem Bestand geschützt.

Mit der Ausweisung des Mischgebietes sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

8. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

In der Mehrzahl der bestehenden Wohngebäude ist eine Wohnung je Wohngebäude anzutreffen. Vereinzelt sind 2 WE je Wohngebäude und einmal 3 WE je Wohngebäude

de vorhanden. Damit ist das Gebiet durch eine eher geringe Anzahl von Wohnungen geprägt. Diese Eigenart soll auch künftig den Altort von Herxheimweyher bestimmen.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Das zulässige Nutzungsmaß wird aus der ortstypischen Bauweise entwickelt. Um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart innerhalb des Geltungsbereichs – hohe Versiegelung infolge privater Erschließung in 2. Reihe sowie Stellplatznachweis - zu vermeiden, wird zusätzlich die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Wohngebäude in diesem Sinne sind auch gemischt genutzte Gebäude, wenn die Wohnnutzung überwiegt.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfolgt eine **relative Begrenzung der Wohnungszahl:**

„In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.“

Bereiche, in denen die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden bereits überschritten ist, sind in ihrem Bestand geschützt.

In überwiegend gewerblich genutzten Wohngebäuden ist eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht möglich.

9. Pflanzbindungen

Die rückwärtigen unbebauten Bereiche sind häufig durch Gärten, Wiesen, Lager und Baumbestand geprägt. Vereinzelt erfolgt noch eine landwirtschaftliche Nutzung; entweder im Haupterwerb oder vielmals für die Selbstversorgung.

Markante Baumbestände auf den Grundstücken Flst-Nrn 184, 174/7, 24/1 und 27/1 prägen den Altort von Herxheimweyher.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Durch zeichnerische **Erhaltungsfestsetzung** wird der markante Baum auf Grundstück Flst-Nr. 184 als zu erhalten festgesetzt. Der Innenentwicklung wird der Vorrang vor der Außenentwicklung und vor dem Erhalt markanter Bäume eingeräumt. Daher können die übrigen, den Altort prägenden Baumbestände innerhalb der Baufenster in 1. und 2. Reihe nicht erhalten werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff ist nicht erforderlich.

Weiter werden zur Betonung markanter Bereiche zeichnerische **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen** festgesetzt.

Ergänzend wird zur Durchgrünung des Altortes eine **allgemeine Anpflanzfestsetzung** getroffen. Die konkrete Ausformung der Anpflanzungen bleibt dem Bauherrn überlassen.

Zur Eingrünung bzw. Abschirmung der Bebauung entlang des südlichen Ortsrandweges wird eine zeichnerische **Anpflanzfestsetzung für eine Laubgehölzhecke** mit zu-

**BEGRÜNDUNG**

sätzlichen Baumpflanzungen getroffen. Diese Baumpflanzungen können nicht auf die allgemeine Anpflanzfestsetzung angerechnet werden.

Der bauliche Bestand sowie bestehende Grünstrukturen sind von den Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht betroffen. Erst bei baulichen Vorhaben sowie bei Ersatz wegfallender Bäume und Sträucher und Nachpflanzungen sind die Pflanzbindungen anzuwenden.

10. Umwelt - Artenschutz

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bebaut. Die vorhandenen Freiflächen sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich intensiv genutzt und insofern nicht von Bedeutung für Fauna und Flora.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete infolge der Planungen.

11. Lärmsituation

Nach Aussagen des LBM Speyer lag die tägliche Verkehrsbelastung im Bereich der L 493 im Jahr 2005 bei 7421 Fahrzeugen. Der LKW-Anteil liegt bei 351 Fahrzeugen, dies entspricht einem Schwerlastanteil von 5 %.

Das gesamte Plangebiet ist hinsichtlich der Lärmentwicklung vorbelastet. Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht eingehalten sind und auch künftig nicht eingehalten werden können. Durch die Bauungsplanung ist keine Verschlechterung der Lärmsituation zu erwarten.

12. Flächenbilanz

<b>Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt</b>	<b>4,06 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Davon entfallen auf:		
Mischgebiet	3,64 ha	89,52 %
Straßenverkehrsfläche L 493	0,32 ha	7,98 %
Sonstige öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege und Parkierung	0,09 ha	2,22 %
Verkehrsgrün	0,01 ha	0,28 %

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Charakter der Bebauung im westlichen Altort von Herxheimweyher resultiert aus einer überwiegend **landwirtschaftlichen** und damit **dörflich geprägten Nutzung** in der Vergangenheit. Anpassungen an zeitgemäße Wohnbedürfnisse und der zunehmende Bedeutungsverlust der Landwirtschaft haben das Ortsbild nach und nach verändert. Dennoch ist die ursprüngliche Bauform und –gestalt an vielen Häusern und Höfen noch ablesbar und prägt nachhaltig die Identität von Herxheimweyher.

Mit Hilfe der Örtlichen Bauvorschriften sollen wesentliche, das Ortsbild prägende Gestaltungsmerkmale der bäuerlichen Wohn- und Baukultur aufgegriffen und bei baulichen Änderungen künftig berücksichtigt und weiter entwickelt werden. Dies betrifft vor allem die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen sowie von Einfriedungen und Freiflächen bebauter Grundstücke.

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 1.1 Dachgestalt

Die Dachlandschaft von Herxheimweyher ist geprägt durch:

- steil geneigte Satteldächer
- nur wenige Dachaufbauten
- rot-/ rotbraunfarbene Dacheindeckung
- geringe Dachüberstände

Vereinzelt wurden auf den Dächern von Wirtschafts- und Lagergebäuden Solarenergiegewinnungsanlagen errichtet.

#### Örtliche Bauvorschriften:

Steil geneigte Satteldächer mit Dachziegeln in den Farbtönen naturrot und rotbraun und weitgehend ohne Dachaufbauten sollen erhalten und weiter entwickelt werden. Dachaufbauten sind nur in begrenztem Umfang zulässig. Es werden die Formen der zulässigen Dachaufbauten vorgegeben sowie die zulässigen Mindest- und Maximalmaße.

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Nebengebäuden sind als gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und des Dachüberstands müssen sich die Garagen und Nebengebäude der Gestaltung des Hauptdaches anpassen. Auf den Garagen und Nebengebäuden sind alternativ auch begrünte Flachdächer zulässig.

An Ortsgang und Traufe darf der Dachüberstand einschließlich Regenrinne 0,60 m nicht überschreiten.

Zur Förderung alternativer Energien sind Solarenergiegewinnungsanlagen auch künftig auf den Dächern baulicher Anlagen zulässig.

## 1.2 Firstrichtung

Im Westlichen Altort ist die ehemals bäuerliche Haus-Hof-Bauweise trotz baulicher Veränderungen noch sehr präsent. Dies betrifft insbesondere auch die Firstrichtungen der Gebäude in 1. Reihe und 2. Reihe.

### Örtliche Bauvorschriften:

Die örtlichen Bauvorschriften greifen die bestehenden Firstrichtungen und die Längsachse der bestehenden Gebäude auf und sichern sie für die Zukunft. Die Firstrichtung und Längsachse der Gebäudekörper in 1. Reihe wird senkrecht und die Firstrichtung und Längsachse der Gebäudekörper in 2. Reihe wird parallel zur das Bauvorhaben erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet. In Teilbereichen wird, ausgehend vom tatsächlichen Bestand, von dieser Regelung abgewichen.

## 1.3 Außenwandgestaltung

Die Außenwände sind als Fachwerk, mit Putz oder Ziegel gestaltet.

Die bestehenden Gebäude sind durch Lochfassaden mit geschlossenem Charakter geprägt. Vor allem entlang der Hauptstraße sind die charakteristischen stehenden Fensterformate in axialsymmetrischer Anordnung und geschossweisem Bezug aufeinander oftmals noch vorhanden. Vereinzelt wurden die stehenden Fensterformate durch liegende Formate ersetzt.

Nach wie vor werden die Wohngebäude überwiegend durch stehende Tür- und Fensterformate geprägt. Ursprünglich vorhandene Klappläden wurden oftmals entfernt und sind nur noch selten anzutreffen.

### Örtliche Bauvorschriften:

Bei der Außenwandgestaltung sollen sich die Materialien möglichst am historischen Vorbild orientieren. Hierdurch kann langfristig ein harmonischer Gesamteindruck im Altort entstehen.

Bei Vorgaben zur Fassadengliederung soll die charakteristische Lochfassade auch künftig erhalten bleiben. Auf diese Weise kann der geschlossene Charakter der Gebäude vor allem entlang der Hauptstraße langfristig gesichert werden. Ergänzend sind Balkone und Loggien an Gebäudewänden, die direkt an die Hauptstraße angrenzen, unzulässig. Bei den übrigen Gebäudewänden sind Balkone und Loggien bis zu einer bestimmten Breite zulässig. Balkone sind nur als eigene, der Fassade vorgelagerte Konstruktion zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Erker.

## 2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind vereinzelt Werbeanlagen an der Stätte der Leistung vorhanden. Diese sind sowohl am Gebäude als auch als freistehende Werbeanlagen ausgebildet. An Zäunen entlang der Hauptstraße sind Werbetafeln für fremde gewerbliche Leistungen sowie Plakate angebracht.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Über planungsrechtliche Vorschriften wird gewerbliche Fremdwerbung ausgeschlossen. Ergänzend werden zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes im westlichen Altort Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

Bestehende, baurechtlich genehmigte Werbeanlagen, die diesen Regelungen widersprechen, genießen Bestandsschutz.

3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen

In weiten Teilen vermittelt die Hauptstraße durch den Wechsel von Hauptgebäuden einerseits und Mauern/ Toren andererseits einen geschlossenen Raumeindruck:

- etwa 2 m hohe Holztore bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden
- weniger häufig etwa 3,50 m bis 4 m hohe Holztore bei 1 ½ - bis 2-geschossigen Gebäuden

Vereinzelt wird dieser geschlossene Charakter durch fehlende oder schmiedeeiserne Tore, Gärten oder rückspringende Gebäude unterbrochen.

Ein großer Teil der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist gärtnerisch angelegt oder als Hausgarten genutzt. Oftmals dienen nicht heimische Koniferen als Grundstücksbegrenzung. Vereinzelt sind diese Bereiche befestigt und werden als Zufahrt oder Stellplatz genutzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Zur Erhaltung des geschlossenen Charakters lassen die örtlichen Bauvorschriften ergänzend zur Festsetzung von Baulinien 2,50 m hohe Einfriedungen in Form von Mauern/ Toren entlang der Hauptstraße zu.

Entlang des südlichen Ortsrandweges wird die Höhe der zulässigen Einfriedungen auf 1,20 m festgelegt. Der hierdurch entstehende halböffentliche Charakter hält den südlichen Ortsrand erlebbar. Unter Hinweis wird ausgeführt, dass die Verwendung von Koniferen unzulässig ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben eine maximale Oberflächenversiegelung von 70 % der Grundstücksfläche. Die verbleibenden 30 % der Grundstücksfläche befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die bereits heute überwiegend als Grün- und Freiflächen genutzt werden und so den Ortsrandcharakter prägen. Auch künftig sollen diese nicht versiegelten Flächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Zur Erhaltung des Ortsbildes ist das Anbringen von Werbeanlagen und Plakaten an Zäunen und Toren unzulässig.

Aufgestellt:

Landau, 20.08. 2012  
Büro für Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Brigitte Busch  
Kolmarer Straße 24a  
76829 Landau