



Ortsgemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan
„Westlicher Altort“, 1. Änderung
- Begründung

SATZUNGSFASSUNG

14.05.2021

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0178 / 10 27 669
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Verbandsgemeinde Herxheim

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt
Herr Bernd Essert

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	4
A. GELTUNGSBEREICH.....	4
B. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND PLANUNGSZIELE.....	5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1. Planungsrechtliche Situation.....	6
2. Grundbesitzverhältnisse.....	7
E. VERFAHRENSHINWEISE	7
F. VERKEHRLICHE ANBINDUNG/ VER- UND ENTSORGUNG.....	8
G. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG	8
1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
2. Mindestgröße der Baugrundstücke.....	8
3. Stellplätze und Garagen.....	9
4. Übrige Festsetzungen.....	9
I. ARTENSCHUTZ.....	9
TEIL II: VERFAHREN	10

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 843 m² große Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand des Altorts in Herxheimweyher. Es überlagert teilweise den Bebauungsplan „Westlicher Altort“ vom 31.08.2012.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- im Norden durch die Baugrundstücke an der Hauptstraße (L493) 95, 97 und 99,
- im Osten durch die Hauptstraße,
- im Süden durch die Waldstraße,
- im Westen durch das Baugrundstück an der Waldstraße 4.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst-Nrn 181 und 183/1 sowie Teil des Grundstücks Flst-Nr. 181/4.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planänderung und Planungsziele

Eine Bauvoranfrage auf Errichtung eines Neubaus Doppelhaus auf Flst-Nr. 183/1, Waldstraße 2 von Januar 2020 wurde abgelehnt, da dies der festgesetzten offenen Bauweise - zulässig sind Hausgruppen - des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlicher Altort“ widerspricht. Die festgesetzte Hausgruppe harmoniert am ehesten mit den (schmalen) Grundstücksbreiten Hauptstraße 95, 97 und 99; beim seitlichen Grenzanbau können die innerörtlichen Entwicklungspotentiale optimal ausgeschöpft werden. Das beantragte „Doppelhaus“ entspricht einer Einzelhausbebauung, da die beiden Wohneinheiten nicht durch eine Grundstücksgrenze voneinander getrennt sind. Die geplante Einzelhausbebauung würde dem Grundzug der Planung widersprechen, Befreiungsvoraussetzungen liegen nicht vor.

Dennoch strebt die Ortsgemeinde Herxheimweyher eine Einzelhausbebauung der Anwesen Hauptstraße 95, 97 und 99 an. In seiner Sitzung am 03.12.2020 hat der Ortsgemeinderat Herxheimweyher die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung in einem Teilbereich des Bebauungsplans zu schaffen.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Ortsgemeinde Herxheimweyher steht laut Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung **PS 1.4.2.1 (Z)** zu.

Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand sind vorrangig zu nutzen **PS 1.4.1.4 (Z)**.

Auch weiterhin werden die Flächen im Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht den Ausweisungen des Regionalplans.



Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 7. Änderung/ Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet am süd-westlichen Siedlungsrand als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Westen grenzt unmittelbar eine W-Fläche an.

Das festgesetzte Mischgebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

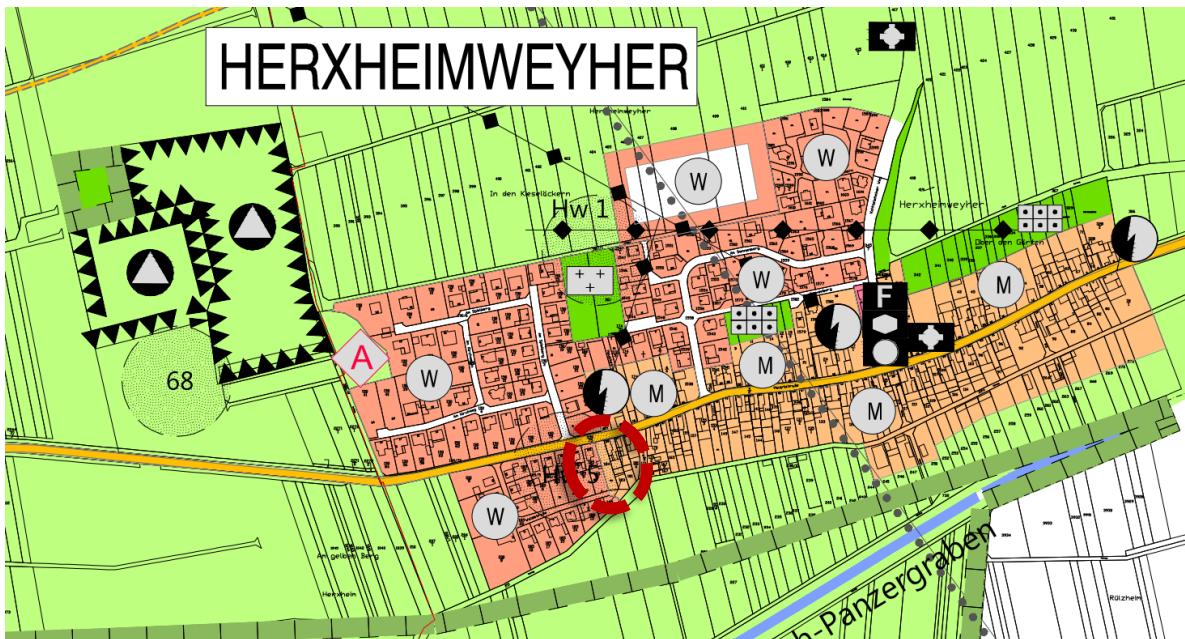


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 7. Änderung/ Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Herxheim

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlicher Altort“ vom 31.08.2012 setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4 und damit unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete.

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung des Westlichen Altorts und wird über Trauf- und Firsthöhe sowie die Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt. Die Angaben entsprechen einer II-geschossigen Bebauung mit ausbaufähigem Dach.

Ergänzend wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden über eine relative Festsetzung bestimmt. Hierdurch soll die Eigenart des Altorts erhalten bleiben. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird ebenso geregelt wie Maßnahmen zur Begrünung.

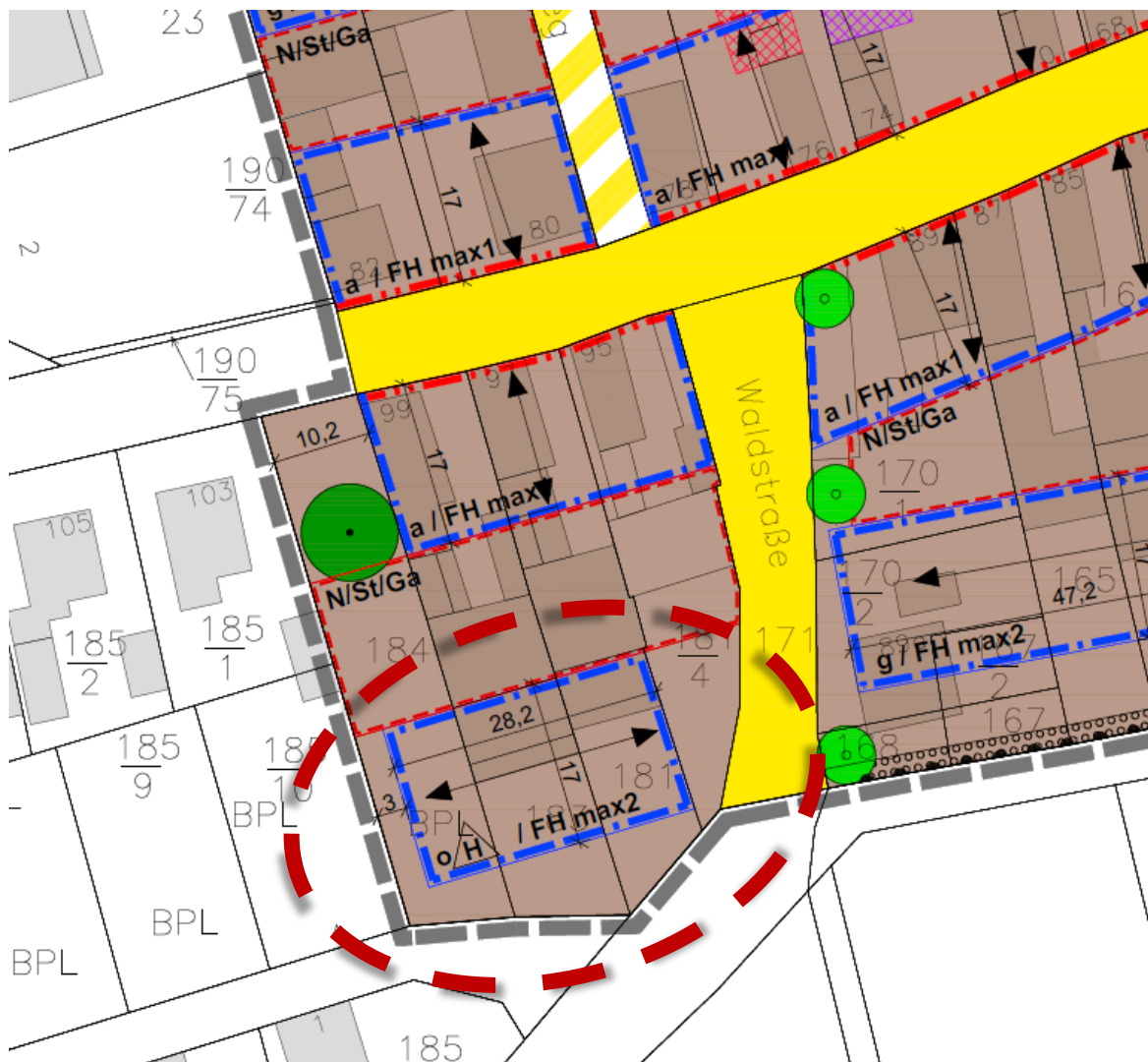


Abb. 4: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ vom 31.08.2012

2. Grundbesitzverhältnisse

Die Baugrundstücke sind in Privateigentum.

E. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan dient der Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau eines vorhandenen Ortsteiles.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der

Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

F. Verkehrliche Anbindung/ Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Altorts von Herxheimweyher. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Hauptstraße L493. Nach Westen über Herxheim ist eine Anbindung an die A65 gegeben und nach Osten über Rülzheim an die B9.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen mit ihren Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen.

G. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan „**Westlicher Altort**“ setzt für das Plangebiet offene Bauweise fest, zulässig sind Hausgruppen mit einseitigem seitlichen Grenzabstand der Endgebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert.

Konzept

Um eine Einzelhausbebauung im Plangebiet mit seinen unterschiedlichen Grundstücksbreiten zu ermöglichen, wird die Bauweise folgendermaßen festgesetzt:

- Bereich 1 = westlicher Teil: offene Bauweise - zulässig sind Einzelhäuser; das westliche, breitere Grundstück übernimmt im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung eine Abstandsbaulast.
- Bereich 2 = östlicher Teil: abweichende Bauweise mit einem einseitigen seitlichen Anbau - zulässig sind Einzelhäuser; für die Bebaubarkeit wird eine Vereinigungsbaulast im Rahmen der Einzelfallbeurteilung erforderlich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird der festgesetzten Bauweise angepasst. Über Baugrenzen sowie einer seitlichen Baulinie werden zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baulinie verläuft an der westlichen Grenze des östlichen Grundstücks; es muss an die Grenze gebaut werden.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Der Bebauungsplan „**Westlicher Altort**“ setzt für das Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² fest.

Konzept

Die gegebenen Nutzungs- und Eigentumsstrukturen erfordern eine Unterschreitung der für den übrigen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Mindestgrundstücksgröße, damit das festgesetzte Baurecht auch ausgeübt werden kann.

3. Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan „**Westlicher Altort**“ setzt für das Plangebiet Flächen fest, auf welchen Flächen Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sind.

Konzept

Die gegebenen Nutzungs- und Eigentumsstrukturen erfordern die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Nur so kann der erforderliche Stellplatznachweis erbracht werden.

4. Übrige Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ vom 31.08.2012 gelten unverändert weiter.

I. Artenschutz

Infolge der geringfügigen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu rechnen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

Landau, 14.05.2021

stadtconcept 

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Teil II: VERFAHREN

Der Ortsgemeinderat Herxheimweyher hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung in einem Teilbereich des Bebauungsplans zu schaffen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 12.03.2021; Frist 22.04.2021 die Planunterlagen zugesandt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden 37 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Insgesamt sind 11 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, davon 9 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 22.03.2021 bis einschließlich 22.04.2021 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es sind keine Stellungnahmen von Bürger*innen eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen; die Anregungen wurden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um redaktionelle Änderungen.