



# Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan  
„Am Langgasser Weg“,  
2. Änderung/ Erweiterung

Begründung

Juli 2016

**stadtconcept**   
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 24a  
76829 Landau  
Fon 06341 / 96 76 254  
Fax 06341 / 96 76 255  
Mobil 0176 / 30 70 50 16  
Mail [busch@stadtconcept.com](mailto:busch@stadtconcept.com)  
[www.stadtconcept.com](http://www.stadtconcept.com)

GLIEDERUNG

<b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....	<b>3</b>
<b>A. ERWEITERUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....	<b>4</b>
<b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
<b>D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....	<b>4</b>
1. Planungsrechtliche Situation .....	4
2. Grundbesitzverhältnisse .....	5
<b>E. VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>F. BESTAND UND KONZEPTION DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN - BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>5</b>
1. Erschließung.....	5
2. Ver- und Entsorgung .....	5
3. Art der baulichen Nutzung.....	5
4. Maß der baulichen Nutzung .....	5
5. Bauweise .....	6
6. Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	6
<b>G. GESTALT DER BAUKÖRPER</b> .....	<b>6</b>

## BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zu der Begründung des Bebauungsplanes „Am Langgasser Weg“ vom 09.04.1976 zu verstehen.

### A. Erweiterungsbereich

Das ca. 3.800 m<sup>2</sup> große Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die westliche Altortsbauung von Herxheim an und ist Bestandteil des Gewanns Im Ave-Maria. Gleichzeitig ist es als eine Erweiterung des westlich angrenzenden Neubaugebietes „Am Langgasser Weg“ zu sehen und umfasst die Flst-Nrn 6812/6,6642/7,6642/10 und 6642/3.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Norden durch einen Fußweg
- nach Osten durch die Wohnbebauung Ave-Maria-Straße 14
- nach Süden durch die Ave-Maria-Straße
- nach Westen durch die Treppenanlage des angrenzenden Neubaugebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung/ Erweiterung sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



## **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Anlass der Planungen ist eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Gästehaus an der Ave-Maria-Straße 15, Grundstück Flst-Nrn 6642/3 und 6642/10 an der Schnittstelle zwischen Neubaugebiet und westlichem Altort. Nach Auffassung der Unteren Baurechtsbehörde fügt sich das Bauvorhaben nicht in die umgebende Bebauung ein, da sich die Lage des nördlichen Baukörpers nicht an der Umgebungsbebauung - Grundstücke Flst-Nrn 6642/7 und 6812/6 - orientiert.

Die Gemeinde begrüßt grundsätzlich eine städtebaulich verträgliche bauliche Nachverdichtung der genannten innerörtlichen und bereits erschlossenen Grundstücke, da dies im Interesse einer vorrangigen Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfolgt. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Mit der 2. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans „Am Langgasser Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung geschaffen werden.

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

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

Der wirksame Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 enthält folgendes Planungsziel PS 1.4.1.4 (Z): Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen, Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand sind vorrangig zu nutzen.

Die geplante 2. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans „Am Langgasser Weg“ dient der Innenentwicklung.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die betreffenden Flächen eine **bestehende gemischte Baufläche** dar.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Der sich aus der Umgebungsbebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab entspricht der dargestellten gemischten Baufläche.

## **D. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **1. Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus der Umgebungsbebauung.

## **2. Grundbesitzverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet sind in Privateigentum.

## **E. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Bebauungsplans „Am Langgasser Weg“. Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen definiert; im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erweitert. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## **F. Bestand und Konzeption der planungsrechtlichen Festsetzungen - Begründung**

### **1. Erschließung**

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ave-Maria-Straße an. Von hier aus erfolgt die verkehrliche Anbindung.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt ein Fußweg an.

### **2. Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die vorhandene Kanal-, Wasser- und Stromversorgung über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche derzeit bereits voll erschlossen.

### **3. Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung aus dem Zulässigkeitsmaßstab der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung entwickelt. Diese ist überwiegend durch Wohnen, aber auch durch einen das Wohnen nicht störenden Handwerksbetrieb – Heizungs-/ Sanitärbetrieb - geprägt.

### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung aus dem Zulässigkeitsmaßstab der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung entwickelt. Die sich hieraus ergebene Gebäudekubatur wird geprägt durch

- überbaute Grundflächen in einer Größenordnung von ca. 90 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> sowie
- eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung (das zweite Vollgeschoss liegt oftmals im Dachbereich)

Eine Gebäudekubatur in diesen Ausmaßen ist planungsrechtlich zulässig.

## **5. Bauweise**

Die zulässige Bauweise wird im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung aus dem Zulässigkeitsmaßstab der tatsächlich vorhandenen Umgebungsbebauung entwickelt. Diese ist überwiegend durch eine offene Bauweise, nach Osten auch durch eine abweichende Bauweise – einseitiger seitlicher Grenzsanbau – geprägt.

## **6. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im unbeplanten Innenbereich werden die überbaubaren Grundstücksflächen aus den bebauten Grundstücken Flst-Nrn 6812/6 und 6642/7 abgeleitet. Die nördliche Bauflucht verläuft so in einem Abstand von 13 - 14 m zum nördlich angrenzenden Fußweg. Nach Süden ist keine einheitliche Bauflucht erkennbar. Die östliche Bebauung an der Ave-Maria-Straße bildet eine durchgehende Bauflucht entlang der Straßenbegrenzung. Auf den Grundstücken Ave-Maria-Straße 15, 16 und 17 rücken die Gebäudekörper zwischen 9 bis 27 m von der Bauflucht ab.

### **Planungsrechtliche Festsetzung**

Mit Orientierung an der Wohnbebauung nördlich der Ziegeleistraße wird in nördlicher Richtung eine Baugrenze festgesetzt. Seitlich entlang der Geltungsbereichsgrenze werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m weitergeführt; dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen.

In südlicher Richtung wird über die Festsetzung einer Baulinie die östliche Bauflucht entlang der Ave-Maria-Straße aufgegriffen und nach Westen fortgeführt bis zur Bebauung südlich der Ziegeleistraße. Der Verlauf der Baulinie orientiert sich an der Straßenbegrenzung sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird sowohl die bestehende Bebauung als auch eine künftige, nachverdichtete Bebauung planungsrechtlich gesichert.

## **7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sowie unterirdische bauliche Anlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **G. Gestalt der Baukörper**

Die tatsächlich vorhandene Umgebungsbebauung ist unter anderem geprägt durch Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 45°.

Die Gestaltung der Baukörper - hierzu gehört auch die Dachgestalt - gehört nicht zu den Zulässigkeitsmerkmalen, die bei der Beurteilung eines Bauvorhabens im unbeplanten Innenbereich zur Anwendung kommen. Im Hinblick auf die Dächer sind alle Dachformen zulässig.

**Herxheim**

**Bebauungsplan „Am Langgasser Weg“, 2. Änderung/ Erweiterung  
BEGRÜNDUNG**

**Stand: Juli 2016**

Aufgestellt:

Landau, Juli 2016

**stadtconcept** 

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