

A. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus zwei voneinander räumlich getrennten Gebieten:

Teilgeltungsbereich 1 – 0,49 ha - wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch den Nordring
- nach Süd-Westen durch den Landauer Weg
- nach Süd-Osten durch die Franz-Schubert-Straße
- nach Nord-Osten durch das Grundstück Flst-Nr. 6450/116

Teilgeltungsbereich 2 – 0,09 ha - wird wie folgt begrenzt:

- nach Norden durch den Landauer Weg
- nach Osten durch den Langgasserweg
- nach Süden durch das Grundstück Flst-Nr. 6512/5
- nach Westen durch das Grundstück Flst-Nr. 6512/3

Die beiden Teilgeltungsbereiche sowie deren Lage sind im nachfolgenden Übersichtssplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung

Der Nordring ist an seiner süd-östlichen Seite weitgehend anbaufrei. Um die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale zu nutzen und gleichzeitig unberührte Außenbereichsflächen zu schonen, soll süd-östlich entlang des Nordrings Baurecht für eine zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden. Gleichzeitig werden durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an die bestehenden gewerblichen Nutzungen nordwestlich des Nordrings sowie in nord-östlicher Richtung Immissionskonflikte ausgelöst, die zu Lasten der hinzukommenden Nutzung zu lösen sind. Es liegt eine klassische Gemengelage vor, innerhalb derer das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Danach müssen Störer sich hinsichtlich ihrer Emissionen um einiges stärker einschränken als in einem ihrer Nutzung entsprechenden Baugebiet und die Wohnnutzungen müssen höhere Immissionen hinnehmen als in einem entsprechenden Gebiet „auf grüner Wiese“.

Mit der Planung einer zusätzlichen Wohnbebauung süd-östlich des Nordrings sollen die vorhandenen Immissionskonflikte nicht weiter verschärft werden.

Darüber hinaus ist auf dem Grundstück Flst-Nr. 6450/9 ein Gebäudeabriss und der Neubau zweier Einfamilien- und eines Mehrfamilienhauses geplant. Diese Nachverdichtung soll städtebaulich gesteuert und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Spielplatz „Am Bildstöckel“ wird seit 1998 nicht mehr genutzt und ist als solcher auch nicht mehr ausgewiesen. Aufgrund der angrenzenden Straßen – Landauer Weg und Langgasserweg – und der geringen Größe ist eine künftige Nutzung dieser Fläche als Spielplatz aus Sicherheitsgründen nicht mehr vorgesehen. Die Spielplatzfläche soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. In der näheren Umgebung sind bereits zwei gut ausgestattete Spielflächen vorhanden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen durch Erhöhung der Bebauungsdichte und damit der Innenentwicklung von Herxheim. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet deutlich unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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 betreffenden Flächen eine Siedlungsfläche Wohnen aus.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffenden Flächen eine Wohnbaufläche **W** dar. Die Nachverdichtung der Wohnbebauung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan vom 25.Mai1961 - einfacher Bebauungsplan – setzt in seinem zeichnerischen Teil den Dachfirstverlauf, die Dachform, Stockwerkszahl und Dachneigung sowie die Straßenbreiten und Vorgartentiefen fest. In den zugehörigen Erläuterungen wird das Gebiet als „Reines Wohnsiedlungsgebiet“ bezeichnet. Dies entspricht aber nicht einem Reinen Wohngebiet nach BauNVO. Darüber hinaus gibt es textliche Festsetzungen zur Bauweise, zu den Mindestabständen, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zur Gestaltung der Außenwände und zu Einfriedigungen.

Die Zulässigkeit von Einzelvorhaben wird im Übrigen auf der Grundlage des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich - beurteilt.

2. Grundbesitzverhältnisse

Mit Ausnahme des Teilgeltungsbereiches 2 sind sämtliche Grundstücke in privatem Eigentum.

E. Bestand und planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Erschließungssituation

Das Plangebiet ist umschlossen von bestehenden Straßen. Die Erschließung ist gesichert.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Mischsystem.

2. Nutzungsart

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind vorrangig durch Wohngebäude geprägt. Dies entspricht einem faktischen Wohngebiet. Der Ursprungsbebauungsplan setzt keine zulässige Nutzungsart fest.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Das faktische Wohnen wird als Allgemeines Wohngebiet **WA** i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird weder die bestehende, nach Nord-Osten angrenzende gewerbliche Nutzung noch die beabsichtigte Erweiterung derselben auf Grundstück Flst-Nr. 6422/20 bezüglich der Schallabstrahlung beschränkt. Es besteht ein ausreichender Abstand zwischen Wohn- und Gewerbenutzung; dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird Rechnung getragen.

3. Nutzungsdichte und Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden

Alle bestehenden Häuser sind 2-geschossig und entsprechen somit den Festsetzungen des Bebauungsplans vom 15. Mai 1961.

In jedem Wohngebäude ist eine Wohneinheit eingerichtet.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt für beide Teilgeltungsbereiche künftig maximal zwei Vollgeschosse fest. Ergänzend wird die Höhenentwicklung der Gebäude über maximale Trauf- und Firsthöhen geregelt. Für die Grundstücksteile der Flst-Nrn 6450/9 und 6450/8 entlang des Nordrings wird eine Traufhöhe von 7,50 m festgelegt, im restlichen Teilgeltungsbereich 1 wird die max. Traufhöhe in Anpassung an die geringeren Grundstückstiefen bei 6,50 m festgesetzt. Trotz der engen Zuordnung der Gebäudekörper zueinander ist aufgrund der Ausrichtung des Blockes von Südwest nach Nordost mit einer ausreichenden Besonnung in den Nachmittagsstunden zu rechnen. Im Teilgeltungsbereich 2 wird die max. Traufhöhe ebenfalls bei 6,50 m festgesetzt.

Um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden, wird im Gebiet **WA 2** je 1 WE im Wohngebäude zugelassen. Die Erforderlichkeit hierfür ergibt sich aus:

- Grundstücken mit geringen Grundstückstiefen und –breiten und
- dem aufgelockerten Charakter der bestehenden Wohnbebauung

Der Grundstückszuschnitt und die Nähe zum „Bildstöckel“ im Gebiet **WA3** erlauben maximal 2 WE.

Im Gebiet **WA1** soll eine vergleichbare Konzentration von Wohnungen wie bei der Bebauung nord-westlich des Nordrings zulässig sein. So kann die Eigenart der Umgebung gewahrt bleiben. Der Grundstückszuschnitt erlaubt max. 8 WE in den hier geplanten Mehrfamilienhäusern.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die mit den Hauptgebäuden überbaute Grundfläche entspricht in etwa einer GRZ von 0,1 und fällt somit sehr niedrig aus. Durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erhöht sich der Versiegelungsgrad teilweise erheblich.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Die Grundflächenzahl **GRZ** für die Hauptnutzung wird mit 0,3 festgesetzt und ermöglicht somit eine bauliche Nachverdichtung entlang des Nordrings bzw. an der Landauer Straße. Darüber hinaus sind Überschreitungen der zulässigen GRZ durch Flächen von Zubehöranlagen um 50 % zulässig.

Werden Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt oder Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen begrünt, so zählen diese Flächen nur zur Hälfte auf die Grundfläche. Durch diese Festsetzung soll die Schaffung versickerungsfähiger Oberflächen und rückhaltefähiger Bedachungen begünstigt werden.

Im Teilgeltungsbereich 1 werden die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch über ein großes Baufenster festgesetzt; dabei beträgt der Abstand zur Straße 4 m. Der Bauherr erhält hierdurch ausreichend Flexibilität bei der Anordnung der Gebäudekörper. Gleichzeitig können so die Hausvorzonen – Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Im Teilgeltungsbereich 2 wird das Baufenster so angelegt, dass die bestehende Bauflucht am Landauer Weg aufgegriffen wird und eine Bebauung bei gleichzeitigem Erhalt des festgesetzten Nussbaumes erfolgen kann.

5. Bauweise

Das Gebiet ist durch eine offene Bauweise geprägt.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bestehende bauliche Anlagen außerhalb des Baufensters genießen Bestandsschutz.

Sofern Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, so sind nur innerhalb dieser Flächen Stellplätze zulässig.

7. Pflanzbindungen

Im Teilgeltungsbereich 1 sind keine städtebaulich markanten Grünstrukturen erkennbar. Entlang des Nordrings betonen ca. 2 m hohe Hecken den privaten Charakter der Gärten.

Im Teilgeltungsbereich 2 befinden sich zwei erhaltenswerte Walnussbäume entlang des Landauer Weges.

Planungsrechtliche Festsetzung:

Im Teilgeltungsbereich 2 wird ein Walnussbaum als zu erhalten festgesetzt. Der zweite Walnussbaum kann bei der gewünschten Erschließung des Grundstückes über den Landauer Weg nicht gehalten werden. Darüber hinaus befindet sich dieser Baum auf einer angeschütteten Böschung, die im Zuge der Wohnbebauung abgetragen wird.

Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Darüber hinaus sollen Gemeinschaftsstellplätze mit Bäumen begrünt werden.

8. Umwelt

Der größte Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bebaut. Durch die bauliche Nachverdichtung entlang des Nordrings sowie der Überbauung des bisherigen Spielplatzes werden zusätzliche Oberflächen versiegelt. Mit der Festsetzung der zulässigen GRZ von 0,3 wird der Eingriff minimiert. Gleichzeitig wird hierdurch eine bauliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

Die vorhandenen Freiflächen sind gärtnerisch 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.

9. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind durch Mischwasserkanalisation erschlossen. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen, den Verbandsgemeindewerken Herxheim, ist eine Änderung des Entwässerungssystems nicht vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem ist in ordnungsgemäßem Zustand, Straßenbauarbeiten stehen in diesem Bereich ebenfalls nicht an. Weiterhin ist in zumutbarer Entfernung kein Vorfluter, der zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann.

Eine vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht möglich, insoweit müssten Versickerungssysteme mit Überlauf zur Mischwasserkanalisation ausgestaltet werden.

Die Abwasserbeseitigung wird daher im Mischwassersystem vorgesehen.

Im Rahmen der Kanalnetzüberrechnung 2008 wurden die Flächen des Bebauungsplangebietes mit einem Versiegelungsgrad von $Au = 30 - 48\%$ in der Berechnung berücksichtigt. Insoweit ergibt sich durch die vorgesehene Erschließung keine Verschärfung der Abflusssituation über die im Rahmen der v. g. Berechnung berücksichtigten Menge. Zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung sind nicht erforderlich.

10. Lärmsituation

Durch Schallausbreitungsrechnung wurde geprüft, in welchen Bereichen des Plangebietes zusätzliche Wohnnutzung ausgewiesen werden kann, ohne die bestehende gewerbliche Nutzung sowie die geplante gewerbliche Nutzung auf Grundstück Flst-Nr. 6422/20 bezüglich der Schallabstrahlung zu beschränken.

Die Abgrenzung des Teilgeltungsbereichs 1 ist den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung angepasst. Die Planungen folgen dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, die Immissionskonflikte werden nicht weiter verschärft.

Ferner wurde der prognostizierte Beurteilungspegel des Verkehrslärms – ausgehend von der L 542 – ermittelt. Danach unterschreiten selbst ohne Berücksichtigung von abschirmender Bebauung die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Plangebietes für ein Allgemeines Wohngebiet.

11. Flächenbilanz/ Kosten

Sämtliche 0,58 ha werden als Allgemeines Wohngebiet überplant. Da diese Flächen bereits erschlossen sind, entstehen für die Gemeinde Herxheim keine Folgekosten.

F. Bestand und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Begründung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet weisen gleichschenklige Satteldächer ohne Dachaufbauten und Zwerchgiebel auf. Mit 35° fällt die Dachneigung eher flach aus, ist aber prägend für das Gebiet.

Im Teilgeltungsbereich 1 verläuft die Firstrichtung der bestehenden Gebäude überwiegend parallel zur Franz-Schubert-Straße. In der direkten Umgebung des Teilgeltungsbereichs 2 ist die giebelständige Bauweise vorherrschend.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

Es sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Nebengiebel sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind zur Überdachung von Balkonen auf straßenabgewandten Dachseiten Dachaufbauten in einer bestimmten Gesamtbreite zulässig. Hierdurch sollen die vor die Fassade tretenden Auskragungen auch im Dachbereich gestalterisch ins Gebäude integriert werden. Eine allseitige Umschließung ist unzulässig, vielmehr soll die offene Konstruktion erhalten bleiben.

Es dürfen nur rote und rotbraune Materialien verwendet werden.

Die zulässige Firstrichtung wird aus der vorhandenen Situation übernommen.

2. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen

Entlang der Franz-Schubert-Straße sind die Vorzonen zwischen Wohngebäude und Straße frei von baulichen Anlagen und Stellplätzen, sie sind gärtnerisch angelegt und begrünt. Die straßenseitigen Einfriedungen haben eine Höhe von ca. 1 m und sind in ihrer Art transparent, so dass die begrünteren Vorzonen erlebbar bleiben und den Straßenraum großzügig erscheinen lassen. Es herrscht ein halböffentlicher Charakter vor.

Im Gegensatz hierzu sind die gleichen Grundstücke entlang des Nordrings durch überwiegend ca. 2 m hohe Hecken begrenzt. So entsteht ein Sichtschutz für die Privatgärten.

In den Grundstücksvorzonen entlang des Landauer Weges sind gleichermaßen begrünte Vorgärten sowie befestigte und als Stellplatz genutzte Vorzonen anzutreffen. Dies ist letztlich abhängig von der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung:

In den Vorzonen - zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie - sind bauliche Anlagen unzulässig. Bestehende Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Um den halb-öffentlichen Charakter der Vorzonen zu betonen, werden gestalterische Vorgaben für die Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen getroffen.