

# GEMEINDE HERXHEIM



## Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 25“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Herxheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL  
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0  
Fax: 0631 / 36158-22  
E-Mail: buero@bbp-kl.de  
Internet: www.bbp-kl.de



## INHALT

<b>A</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V. m. § 13 BauGB .....</b>	<b>4</b>
<b>D</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>5</b>
1	Planungsgrundlagen.....	5
2	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches .....	5
3	Bestandssituation.....	6
3.1	Nutzung und natürliche Situation .....	6
3.2	Topografie und Baugrundverhältnisse.....	6
<b>E</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen .....</b>	<b>6</b>
1	Regionaler Raumordnungsplan.....	6
2	Flächennutzungsplan.....	6
<b>F</b>	<b>Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
1	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	7
2	Altablagerungen / Altlasten .....	7
3	Kultur- oder sonstige Sachgüter .....	8
4	Sonstiges.....	8
<b>G</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Konzept .....</b>	<b>8</b>
1	Städtebauliche Zielvorgaben .....	8
2	Erläuterung der Planung .....	8
<b>H</b>	<b>Landespflegerische Bewertung .....</b>	<b>9</b>
1	Bestandssituation.....	9
2	Landespflegerische Beurteilung .....	9
3	Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB.....	10
<b>I</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	10
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.3	Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	12
1.4	Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit.....	12



1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit.....	13
1.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
1.7	Mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
1.8	Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan: hier Wasserrechtliche Festsetzungen: .....	13
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan .....	14
2.1	Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Herxheim .....	14
2.2	Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO.....	14
3	Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....	14
<b>J</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	15
1.1	Aspekte Belichtung, Belüftung und Besonnung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
1.2	Nutzungszuordnung .....	15
1.3	Altlasten .....	16
1.4	Radonvorsorge .....	16
1.5	Lärmvorsorge.....	16
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	17
3	Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) .....	17
4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	17
5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	17
6	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	18
7	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	18
8	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	19
9	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	19
<b>K</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
<b>L</b>	<b>Aufstellungsvermerk .....</b>	<b>19</b>



## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße 25“ war ein Baugesuch, für die rückwärtigen Grundstücksbereiche des bebauten Grundstücks Eisenbahnstraße 25.

Um einen baulichen Vollzug zu ermöglichen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um eine unerwünschte, untypische und ungeordnete bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und um die städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde zu dokumentieren, hat der Gemeinderat Herxheim beschlossen, für die Überbauung der Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der gemeindlichen Planung ist die Bereitstellung von attraktiven Wohn- und Mischbauflächen im ortszentrumnahen Bereich durch eine bedarfsgerechte, den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechende Nachverdichtung.

Die Maßnahme trägt zudem dazu bei, die Gemeinde Herxheim als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken. Die Nutzung der Fläche entspricht auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile.

### B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat von Herxheim hat daher am 19.08.2008 beschlossen den Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 25“ aufzustellen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern.

### C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.





### **3 Bestandssituation**

#### **3.1 Nutzung und natürliche Situation**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Grundstücke gehörten ursprünglich weitgehend zur Wohnbebauung „Eisenbahnstraße 25“ und wurden früher als Garten / kleingärtnerisch genutzt. Bedingt durch einen vorübergehenden Leerstand der Wohnbebauung „Eisenbahnstraße 25“ und der zwischenzeitlichen Abtrennung der Grundstücke von dieser Bebauung lagen die Flächen über einen längeren Zeitraum brach und waren zum Zeitpunkt der Bestanderfassung im Mai 2008 nahezu flächendeckend mit dichtem Brombeergebüsch überwuchert. Einzelbäume waren zum damaligen Zeitpunkt nicht zu verzeichnen.

#### **3.2 Topografie und Baugrundverhältnisse**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes steigen von der Eisenbahnstraße (ca. 139 m ü. NN) Richtung Süden bis etwa zum Flurstück 4467/4 um ca. 1,0 m leicht an, um anschließend wieder leicht, dann stärker bis auf ca. 135 m ü. NN an der südlichen Plangebietsgrenze zu fallen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Versickerungsfähigkeit des Geländes geprüft: Als Ergebnis bleibt anzumerken, dass grundsätzlich auf dem Gelände, insbesondere im südlichen Bereich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

## **E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

### **1 Regionaler Raumordnungsplan**

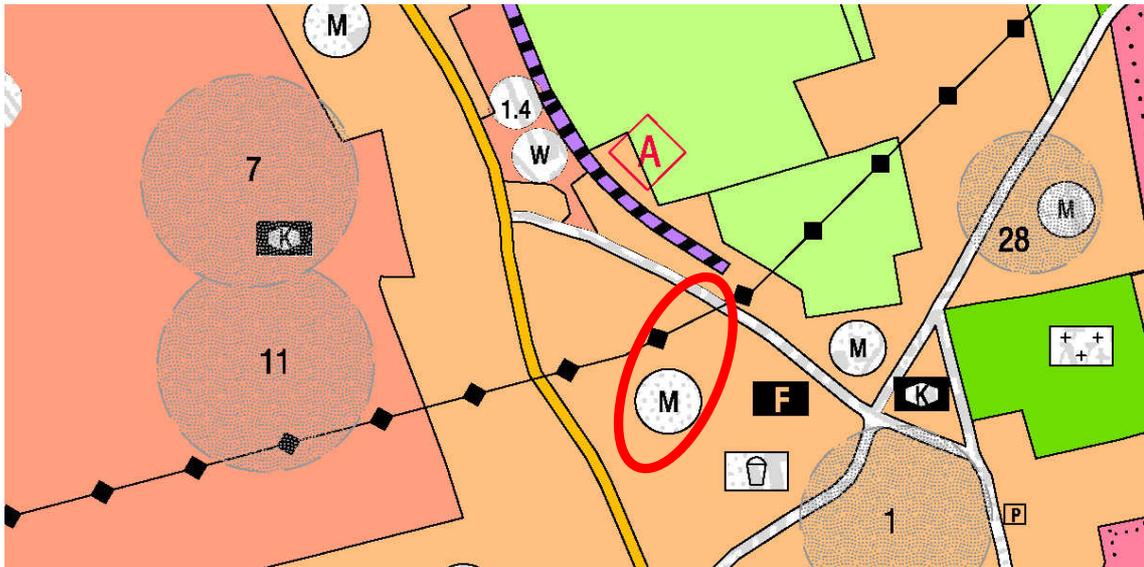
Im seit 2004 rechtskräftigen regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Bestand“ gekennzeichnet.

Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

### **2 Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim sind die betroffenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans erfordert somit eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die entsprechende Fläche ist zukünftig als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB darzustellen.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (Stand 04/2009)

## F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Versickerungsfähigkeit des Geländes 2010 geprüft: Als Ergebnis bleibt anzumerken, dass grundsätzlich auf dem Gelände, insbesondere im südlichen Bereich eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist.

Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwasser fand am 09.02.2011 ein Abstimmungstermin mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße statt. Diesbezüglich wurde festgehalten, dass das Einzugsgebiet des Baugebiets in der Kanalnetzberechnung der Verbandsgemeindewerke Herxheim bereits eingerechnet wurde. Ein Ausgleich der Wasserführung für das Baugebiet wird somit nicht benötigt.

Ergänzend wurde jedoch seitens der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße bestimmt, dass

- die Befestigung des Zufahrtbereichs des Plangebiets in versickerungsfähigem Pflaster zu erfolgen hat
- die übrigen befestigten / überbauten Flächen des Mischgebiets an den Mischwasserkanal in der Eisenbahnstraße angeschlossen werden können,
- das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser der befestigten / überbauten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets innerhalb dieses Gebiets zur Versickerung zu bringen ist.

### 2 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Herxheim, noch bei der Verbandsgemeinde Herxheim vor.



### **3 Kultur- oder sonstige Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

### **4 Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße 25“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung schaffen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklung von ortskernnahen innerörtlichen Baupotenzialen entspricht und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die sowohl den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen, als auch den Belangen der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer gerecht wird.

Die geplante Bebauung der innerörtlichen Freifläche entspricht zudem neben dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) und den Zielen bezüglich der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) auch den kommunalen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Herxheim, die Entwicklung der Kommune, sowohl im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse verschiedenster Bevölkerungsgruppen positiv zu begleiten (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), als auch der Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange, hier insbesondere Bereitstellung auch gewerblich nutzbarer Flächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

### **2 Erläuterung der Planung**

Die Angebotsplanung der Gemeinde Herxheim sieht vor, dass im nördlichen Grundstücksbereich ein Mischgebiet ausgewiesen wird, um sowohl den Belangen der angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen und sonstigen gewerblichen Betrieben gerecht zu werden, aber auch um ein attraktives Nutzungsspektrum für diesen innerörtlichen Bereich anbieten zu können.

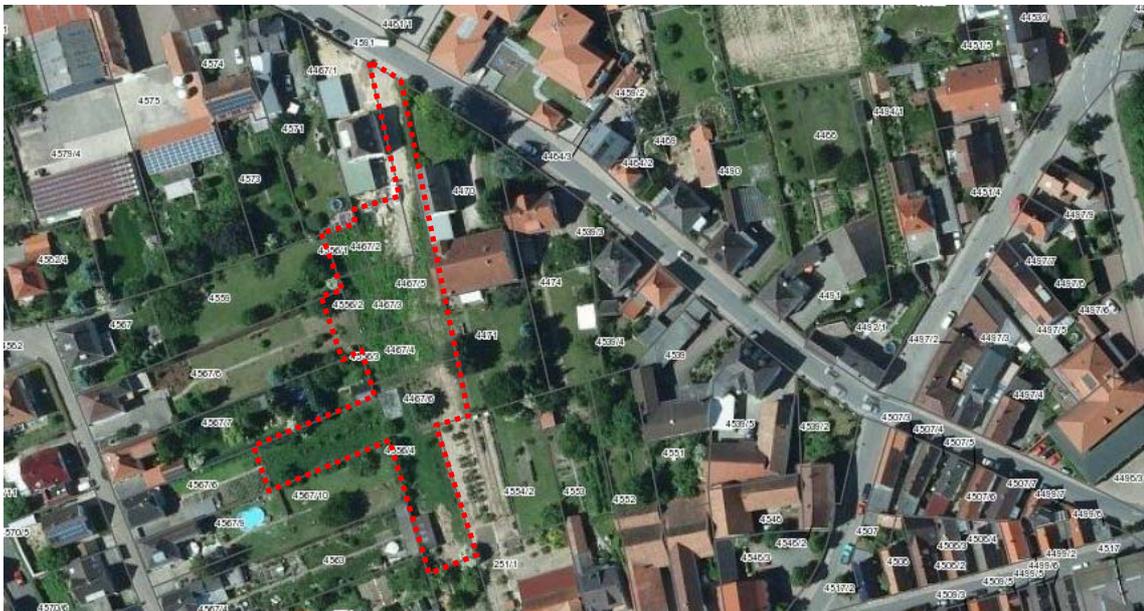
Der südliche Grundstücksbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier insbesondere die vorgesehene, privatrechtlich zu organisierende Grundstückerschließung (Stichwort: „Bebauung in zweiter Reihe“) einer intensiveren baulichen Ausnutzung und somit auch einer Mischgebietsnutzung dieses Bereichs entgegensteht.

Die verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Erschließung des Plangebiets wird von der Eisenbahnstraße her erfolgen. Die Sicherung der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets wird mittels der Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten realisiert. Das Mischgebiet selbst verfügt über eine direkte Anbindung an die Eisenbahnstraße.

## H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 1 Bestandssituation



Landespflegerische Bewertung - Bestandssituation  
(Quelle: Bachtler Böhme + Partner, Stand 05/2008)

Die obige Luftbildaufnahme zeigt die aktuelle Nutzung des Plangebiets; das Plangebiet ist demzufolge nahezu unversiegelt. Erhaltenswerte Grünstrukturen finden sich jedoch nicht. Der gesamte rückwärtige Gartenbereich ist dem Bewuchs nach schon längere Zeit brachliegend und nahezu flächendeckend mit Brombeeren überwuchert.

Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

### 2 Landespflegerische Beurteilung

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen gegenüber der bisherigen Situation Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Boden  
Durch die gestattete bauliche Nachverdichtung kommt es zu einer Erhöhung der Flächenver-



siegelung, da hierfür auf bisher unbebaute Flächen zurückgegriffen wird. Im vorliegenden Fall beträgt die maximal mögliche Neuversiegelung insgesamt rund 2.050 qm. Hiervon entfallen ungefähr 415 qm auf erforderliche Erschließungsflächen.

- **Wasser / Wasserhaushalt**  
Für den Oberflächenwasserabfluss ist auf Grund der Neuversiegelung eine Verschärfung zu erwarten. Es gelten ansonsten die gleichen Punkte wie unter Boden genannt.
- **Klima / Lufthygiene**  
Die flächendeckende Überbauung bedeutet eine Erhöhung von wärmeproduzierenden Flächen. Es erfolgt eine Reduzierung der frischluftproduzierenden Flächen.
- **Tiere und Pflanzen**  
Auf Grund der innerörtlichen Lage und den damit verbundenen Störfaktoren ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Auch sind keine alten höhlenreichen Bäume vorhanden, das das Vorkommen von Fledermausarten vermuten ließen. Nichtsdestotrotz gehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes Vegetationsstrukturen verloren, die Lebensraum von Kleinlebewesen darstellen.
- **Erholung / Landschaftsbild**  
Die Planung erfolgt in einem bislang offenen Freigelände innerhalb der Ortslage von Herxheim. Die geplante Bebauung soll jedoch durch entsprechende Festsetzungen in die Umgebung eingepasst und in das Gesamtbild integriert werden. Hierdurch können die Auswirkungen auf den Themenkomplex „Erholung / Landschaftsbild“ als nicht erheblich eingestuft werden.

### **3 Hinweis zur Anwendung des § 13 a BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

## **I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen wird das Planungsgebiet als Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Herxheim für das Plangebiet Nutzungen, die normalerweise allgemein zulässig sind nur ausnahmsweise als zulässig bzw. als unzulässig erklärt.



Für das Allgemeine Wohngebiet wurde dabei bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese beiden Betriebsarten werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen stellen, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass aufgrund der gegebenen Erschließungssituation, eine Realisierung am gegebenen Ort nicht möglich ist.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind. Dies erfolgt, zum einen in Anbetracht der Lage und Größe des Allgemeinen Wohngebiets und zum anderen, um aufgrund des breiten Angebotsspektrums dieser Nutzungsarten unzumutbare Störungen der geplanten Gebietsstruktur zu vermeiden, da das Gebiet vorrangig für den Wohnungsbau vorgesehen ist.

Für den Bereich des Mischgebiets wurde bestimmt, dass

- sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Regelung erfolgt auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungen einen hohen Störgrad aufweisen können. Daher wird bestimmt, dass zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets einschließlich der Erschließungssituation eine Prüfung ihrer Zulässigkeit im Einzelfall zu erfolgen hat.
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Der Ausschluss erfolgt zum einen, da eine diesbezügliche städtebauliche Entwicklung am vorgesehen Standort nicht im Sinne des planerischen Willens der Gemeinde Herxheim ist. Zum anderen erfolgt diese Festlegung um unzumutbare Störungen der geplanten Gebietsstruktur zu vermeiden, die aufgrund der Heterogenität solcher Anlagen, hinsichtlich ihrer Ausmaße und ihrer immissions- und verkehrstechnischen Auswirkungen im Allgemeinen zu erwarten sind.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass aufgrund der gegebenen Erschließungssituation eine Realisierung am gegebenen Ort nicht möglich ist.
- Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere zur Sicherung der angestrebten Qualität des geplanten Mischgebiets sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität. Des Weiteren ist eine überwiegende gewerbliche Prägung des geplanten Mischgebiets gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht gegeben.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ), die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie durch Angaben zur Höhe baulicher Anlagen geregelt.

Die *Grundflächenzahl* wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 und für das Mischgebiet mit 0,5 bestimmt und bewegt sich somit jeweils innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Insbesondere zur Realisierung der Grundstückszufahrt und zur Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen im Mischgebiet darf die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze der Grundflä-



chenzahl im Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 3 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die vorgesehene Festsetzung führt zwar zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens, dies ist im vorliegenden Fall jedoch vertretbar, da hierdurch eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Zudem wurde bestimmt, dass die Befestigung von erforderlichen Erschließungsflächen in versickerungsfähigem Pflaster zu erfolgen hat, um so negative Auswirkungen u.a. auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

Die *Geschossflächenzahl* wird im Hinblick auf die geplante Höhe der baulichen Anlagen sowie unter besonderer Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung im Mischgebiet mit 1,0 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt sie 0,8 und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur *Anzahl der Vollgeschosse* sowie zur *Höhe baulicher Anlagen* sollen einerseits befriedigende Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Im vorliegenden Fall erfolgen die Höhenfestsetzungen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen und Kubaturen zu vermeiden sowie eine harmonische Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

### 1.3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Herxheim und unter Berücksichtigung der Lage und Größe des Plangebiets im innerörtlichen Zusammenhang wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Einzelhäuser begrenzt.

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise bestimmt, die Bauweise im Mischgebiet als abweichende Bauweise festgelegt. Die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise beinhaltet, dass bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zur Unterbringung von Personenkraftwagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen, bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen heranrücken dürfen. Vor Außenwänden oberirdischer Gebäude ist hingegen im Sinne der offenen Bauweise i.V.m. der Landesbauordnung ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch die gestattete „unterirdische“ Grenzbebauung ist nicht gegeben.

Im gesamten Plangebiet wird zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

### 1.4 Flächen für Nebenanlagen und deren Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für *Nebenanlagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden im Allgemeinen Wohngebiet untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, in ihrer Größenordnung auf insgesamt max. 30 cbm begrenzt. Im Mischgebiet dürfen Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche realisiert werden. Dadurch soll eine angemessene Durchgrünung der Freiflächen sowie die Wahrung nachbarschützender Belange gewährleistet werden.



### 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit

Die Bebauungsplanfestsetzungen für *Stellplätze und Garagen* zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend wird die Errichtung von Garagen und Stellplätze auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gesondert ausgewiesenen Flächen beschränkt.

Um den vorhabenabhängigen erforderlichen Stellplatzbedarf im Plangebiet auch unterzubringen, wurde des Weiteren im Mischgebiet die Errichtung von Tiefgaragen gestattet. Diese dürfen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Um gleichwohl eine gewisse Be- und Durchgrünung des Mischgebiets auch zukünftig zu gewährleisten, wird ergänzend bestimmt, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind.

### 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, da Geschosswohnungsbau innerhalb dieses Baugebietstyps nicht realisiert werden soll.

Hingegen können im Bereich des Mischgebiets auch verdichtete Bauformen verwirklicht werden. Um jedoch unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern und den erschließungstechnischen Rahmenbedingungen Rechnung tragen zu können, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen auf maximal zehn Wohneinheiten je Wohngebäude bestimmt.

### 1.7 Mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Erschließung für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger sowie die Träger der Ver- und Entsorgung profitieren.

### 1.8 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan: hier Wasserrechtliche Festsetzungen:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG bietet den Gemeinden die Möglichkeit entsprechende verbindliche wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Daher wird bestimmt, dass das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern ist. In diesem Zusammenhang hat der Bauherr Sorge zu tragen dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dach) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird. Dachbegrünungen können jedoch entsprechend zur Anrechnung kommen.

Der Nachweis über das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.



## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan**

#### **2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Herxheim**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen und ein bestimmtes Grundmuster vorzugeben, innerhalb dessen der Bauherr bauliche Anlagen entsprechend seinen individuellen Gestaltungswünschen sowie ggf. betrieblichen Bedürfnissen realisieren kann. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Daches
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zu
- Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite ab.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

#### **2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO**

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert. Dabei wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von einem Stellplatz je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf bei Vorhaben des Wohnungsbaus auf den Grundstücken abdecken zu können.

## **3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.



## **J AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der Planung mit den angrenzenden Nutzungen leisten. Auf diese Weise soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungsbereiche wurden ermittelt und wurden, wie folgt, im Zuge der Planerstellung berücksichtigt:

### **1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **1.1 Nachbarschützende Belange**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch sonstige nachbarschützende Belange wie z.B. Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Gemäß der gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält. Denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall mehr als eingehalten. So dass von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen ist.

Zudem hat die Gemeinde Herxheim Anregungen der Nachbarschaft, die im Laufe des Aufstellungsverfahrens vorgebracht wurden, in der Art berücksichtigt, das u.a. im Mischgebiet die städtebaulichen Dichtewerte geändert und die oberirdisch überbaubaren Flächen reduziert wurden.

#### **1.2 Nutzungszuordnung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes mit seiner differenzierten Festsetzung als Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet.

Zudem weisen die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ebenfalls Misch- und Dorfgebietscharakter bzw. Wohnbauflächen auf. Somit wird die angestrebte Qualität des Plangebiets durch die vorhandenen umliegenden Nutzungen ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Durch den generellen Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden / Einzelhan-



delsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie von Vergnügungsstätten und der nur ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstige (nicht störenden) Gewerbebetrieben im Planungsgebiet, werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch der umliegenden Gebiete im Wesentlichen unterbunden. Weiterhin tragen die getroffenen Nutzungseinschränkungen der gegebenen Erschließungssituation Rechnung.

### 1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Herxheim, noch bei der Verbandsgemeinde Herxheim vor.

### 1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Geologischen Landesamtes ist im gesamten Gemeindegebiet von Herxheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen, um ggf. über bauliche Vorsorgemaßnahmen entscheiden zu können.

### 1.5 Lärmvorsorge

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat sich die Gemeinde Herxheim auch mit dem Themenkomplex „Lärm“ intensiv auseinandersetzt. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen resultiert durch die gemeindliche Planung weder eine Beeinträchtigung störepfindlicher Nutzungen in der Umgebung, noch sind durch die bestehenden Nutzungen in der Umgebung auch keine negative Auswirkungen für das Planungsgebiet zu erwarten.

Dies wurde auch durch ein im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeholte fachgutachterliche Stellungnahme beim Ingenieurbüro für Bauphysik Malo (Bad Dürkheim) bestätigt. Der Gutachter teilt mit Schreiben vom 21.05.2012 mit, dass:

- die bestehende umgebende Bebauung ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzustufen. Damit sind für die Beurteilung der Fahr- und Parkiergeräusche folgende Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm zugrunde zu legen: IRW tags = 60 dB(A), IRW nachts = 45 dB(A).
- ausgeschlossen werden kann, dass es sich bei der Grundstückszufahrt um eine Verkehrsanlage handelt, für die der Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 BImSchG herangezogen werden kann.

Des Weiteren bezieht sich auch § 41 BImSchG auf den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und ist somit hier nicht anzuwenden, da es sich um eine private Zufahrt zu notwendigen Stellplätzen handelt.



- nicht davon auszugehen ist, dass die zusätzliche Verkehrsmenge, die dem Bauvorhaben zugeordnet werden kann, zu einer Verdopplung des jetzigen Verkehrsaufkommens auf der Eisenbahnstraße führt, was einer Erhöhung der Schallabstrahlung von 3 dB(A) entspricht. Es kann daher mit Verweis auf die TA-Lärm Nummer 7.4 auf organisatorische Hinweise zur Minderung des einem Bauvorhaben zugeordneten Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße verzichtet werden.

Ergänzend hat der Gutachter mitgeteilt, dass im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung durch die genehmigende Behörde schalltechnische Belange grundsätzlich geprüft werden bzw. durch den jeweiligen Vorhabenträger entsprechende Nachweise zur Einhaltung der Immissionswerte vorzulegen sind.

Auch durch die sich im weiteren Umfeld befindliche Landesstraße L542 sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da aufgrund der Entfernung der L542 zum Planungsgebiet, der geringen Verkehrsbelastung der L542 im betroffenen Bereich sowie der Abschirmung des Plangebietes durch die dazwischenliegende Bebauung beiderseits der Ritter-von-Holzappel-Straße davon ausgegangen werden kann, dass für das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorliegen, die Maßnahmen zum Schutz vor solchen Einwirkungen erforderlich machen.

Somit ist davon auszugehen, dass den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen sowie den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen wurde.

## **2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Eine städtebauliche Aufgabe der Gemeinde Herxheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Dabei spielt die Nutzung vorhandener innerstädtischer Bereiche eine besondere Rolle (siehe hierzu auch das Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz, Kapitel 2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziel 31).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Eisenbahnstraße 25“ wird somit auch den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Gemeinde Herxheim im Hinblick auf die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, zu fördern und positiv zu begleiten.

## **3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarf (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen der näheren Umgebung bzw. in der Gemeinde abgedeckt werden.

## **4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für die bauliche Fortentwicklung im Innenbereich von Herxheim und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB).

## **5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, die neu entstehenden Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.



So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach, Einfriedungen, Werbeanlagen, Gestaltung unbebauter Grundstücke) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

#### **6 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch in dessen Nahbereich befinden sich Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

#### **7 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auf Grund der innerörtlichen Lage und den damit verbundenen Störfaktoren ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Auch sind keine alten höhlenreichen Bäume vorhanden, die das Vorkommen von Fledermausarten vermuten ließen. Schutzweisung liegt nicht vor. Das Plangebiet hatte bislang als relativ große zusammenhängende Grünfläche innerhalb der Ortslage in erster Linie Bedeutung für das Kleinklima sowie für den Artenschutz als Rückzugs- und Teillebensraum für Kleinlebewesen.

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die Neuversiegelung durch Inanspruchnahme bislang überwiegend durch (ehemals) gärtnerische Nutzung geprägte Flächen innerhalb einer geschlossenen Siedlungsfläche.

Ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung gesetzlich nicht erforderlich. Gleichwohl wurden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen, um das vorhandene Eingriffspotenzial, insbesondere in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser / Wasserhaushalt“ zu reduzieren (hier u.a. Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für die interne Erschließungsanlage, Empfehlung zur Dachbegrünung, Empfehlung zur Sammlung von Oberflächenwasser in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser für die Gartenbewässerung).

#### **8 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Durch die Ausweisung einer Mischbaufläche schafft die Gemeinde Herxheim die baurechtlichen Voraussetzungen, um auch örtliche wirtschaftliche Belange hinsichtlich gewerblich nutzbarer Flächen zu berücksichtigen.



## **9 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

Nach Mitteilung der Verbandsgemeindewerke Herxheim und Abstimmung mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße kann das Mischgebiet an den Mischwasserkanal in der Eisenbahnstraße angeschlossen werden. Eine Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers u.a. zur Bewässerung der Gartenflächen wird jedoch empfohlen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers zurückzuhalten und zu versickern.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## **10 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Erschließung des Mischgebiets erfolgt über die bestehende direkte Anbindung des Grundstücks an die Eisenbahnstraße. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten sowie durch die Bestimmung von Leitungsrechten über das Mischgebiet ebenfalls an die Eisenbahnstraße angebunden.

Durch die Planung wird es zwangsläufig zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen in der Eisenbahnstraße kommen. In der Gesamtbetrachtung werden die Belange des Verkehrs jedoch nicht beeinträchtigt, da die Eisenbahnstraße eine entsprechende Leistungsfähigkeit aufweist und zum anderen gutachterlich dargelegt wurde (siehe Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik Malo (Bad Dürkheim) vom 21.05.2012), dass nicht davon auszugehen ist, dass die zusätzliche Verkehrsmenge, die dem Plangebiet zugeordnet werden kann, zu einer Verdopplung des jetzigen Verkehrsaufkommens auf der Eisenbahnstraße führt.

## **K MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Gelände befindet sich in Privatbesitz. Die Neuordnung der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden. Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage.

## **L AUFSTELLUNGSVERMERK**

Bearbeitung durch

**Bachtler Böhme + Partner**

Kaiserslautern, im Mai 2012