

# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Habertsgasse Süd"

Begründung zum Bebauungsplan  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

## Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Gemeinde Herxheim verfügt zwischen 'Habertsgasse' und 'Unterer Hauptstraße' über eine lange untergenutzte innerörtliche Freifläche. Dieses Flächenpotential soll der Innenentwicklung/Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Ziel ist die Schaffung eines Mischgebietes mit Schwerpunkt 'Wohnen' in attraktiver Lage zur Befriedigung der nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage an qualitativem Wohnraum und Ergänzung des Ortes auch mit dienstleistungsorientierten Nutzungen.

Da die Fläche im innerörtlichen, bereits bebauten Bereich liegt, ist die Erstellung eines landespflegerischen Planungsbeitrages nicht erforderlich.

### 2. Allgemeine Grundlagen und Rahmenbedingungen der Planung

#### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet 'Habertsgasse Süd', liegt im Ortsbereich Herxheims. Die südliche Grenze stellt die 'Untere Hauptstraße mit den Hausnummern 96 und 94 dar. Im Norden grenzen die Habertsgasse sowie die Parzellen 2037, 2038, 2039/2, und 2040/2 an.

Das Gebiet fällt von der Habertsgasse nach Süden hin zur "Unteren Hauptstraße" ab. Es umfaßt eine Fläche von etwa 0,47 ha.

#### 2.2 Nutzungssituation im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine brachgefallene, innergebietliche Freifläche, die mit einigen Obstbäumen, Hochstauden und niedrigen Gehölzen bewachsen war. Einige Mauerreste wiesen auf die früher dort befindlichen Scheunen, Schuppen und Heustätten hin. Das Gelände wurde zwischenzeitlich freigeräumt, um mit den Erschließungsarbeiten (Straßenbau) beginnen zu können.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### **2.3 Verkehrliche Anbindung**

Das städtebauliche Konzept sieht einen Verkehrsanschluß an der Unteren Hauptstraße sowie einen zweiten Anschluß an der Habertsgasse vor. Aufgrund des hängigen Geländes und zugunsten einer attraktiven Wohnumfeldsituation wird jedoch keine durchgängig befahrbare Verbindung entstehen. Bindeglied zwischen beiden Straßen ist eine Fußwegeverbindung mit Treppenelementen.

### **2.4 Landespflegerische Situation/ Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**

Wie eingangs erläutert, ist für das Plangebiet 'Habertsgasse Süd' wegen seiner Lage im innerörtlichen, bebauten Bereich, keine eigenständige landespflegerische Untersuchung erforderlich.

Dennoch sollen landespflegerische Belange im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Dies erfolgt, wie mit der unteren Landespflegebehörde abgestimmt, über die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes und entsprechenden Festsetzungskataloges.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan folgt mit der Festsetzung eines Mischgebietes dieser Vorgabe und ist somit nach dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Erläuterung der städtebaulichen Grundsätze und Zielsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Herxheim das Ziel, den Planbereich einer, seiner zentralen Lage und Bedeutung in der Gemeinde entsprechenden Nutzung und Gestaltung zuzuführen und beabsichtigte und gewünschte Funktionsansprüche an das Gebiet zu ermöglichen und damit die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung zu schaffen.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gilt es, Nutzungskonflikte mit angrenzenden baulichen Bereichen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Die Berücksichtigung der verschiedenen Belange ist Inhalt des §1 Abs.5 BauGB. Mit dem Bebauungsplan 'Habertsgasse Süd' werden insbesondere die unter den Nummern 1, 2, 4 genannten Planungsgrundsätze berücksichtigt:

- Nr.1: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
- Nr.2: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung.
- Nr.4: die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Für den Bebauungsplan 'Habertsgasse Süd' heißt dies u.a.:

- Schaffung von Bauland für Wohn- und Geschäftsnutzungen,
- Sicherung der harmonischen Einfügung in das bestehende Ortsbild,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes.

## **5. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Hierdurch soll der angestrebten weiteren Entwicklung und der bereits in der Umgebung vorhandenen Nutzungsmischung Rechnung getragen werden.

Um dem Gebiet einen eindeutigen, an die Umgebungsbebauung angepassten Charakter zu geben, wird der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auf Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes beschränkt. Sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Spielhallen werden ausgeschlossen, um den Charakter des Baugebietes nicht zu gefährden.

Die im Bereiche A bis C festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Vorgabe der BauNVO für die Obergrenze der baulichen Nutzung im Mischgebiet. Die Planung fügt sich damit in die umgebende, bereits vorhandene Bebauung ein.

Im Planbereich D wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlage bestimmt, da hier an der Unteren Hauptstraße bereits eine Bebauung vorhanden ist. Die

Grundfläche baulicher Anlagen wird hierbei dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksflächen gleichgesetzt. Im Teilbereichen D ist damit ein höheres Maß der baulichen Nutzung zulässig, als dies die BauNVO vorsieht. Die Zulässigkeit dieser erhöhten Werte ist erforderlich, um den historisch bedingten Charakter zu erhalten (Die Grundstücksfläche des Gebäudes Untere Hauptstraß 96 ist bereits zu 100 % überbaut) und eine sinnvolle bauliche Nutzung der sehr kleinen Grundstücke zu gewährleisten. Öffentliche Belange und Bedürfnisse des Verkehrs stehen dem nicht entgegen. Ein Entstehen ungesunder Wohnverhältnisse ist aufgrund der beabsichtigten und ermöglichten Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzung nicht zu befürchten, so daß diese Überschreitungen städtebaulich vertretbar sind.

Die Festlegung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, die in Abstimmung mit den geplanten Straßenhöhen erfolgte, sichert einen einheitlichen Gesamteindruck des Baugebietes und gewährleistet die Einfügung in die bestehenden baulichen Strukturen des Ortskernes. Die getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Im Planbereich D wird durch den Bebauungsplan entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen.

## **5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Lage des Plangebietes innerhalb der Gartenbereiche der umliegenden Straßenzüge wird überwiegend eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, teilweise unter Beschränkung der zulässigen Bauformen auf Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.

Im Teilbereich A gibt der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise vor, die auch eine Grenzbebauung bis an die Straßenbegrenzungslinie erlaubt. Dies erfolgt, um eine bessere Ausnutzbarkeit der geringen Grundstückstiefen in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung sind durch die angrenzenden großen Freiflächen gewährleistet, ebenso ist der Brandschutz gewährleistet.

Für die Plangebiete D wird keine Bauweise vorgegeben, da die Bebauung bereits durch die engen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die schon bestehenden Gebäude vorgegeben ist.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet werden. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

### 5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Vermeidung einer städtebaulich ungeordneten und ungewollten Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche mit Garagen und Carports wird bestimmt, dass diese zunächst an den im Plan festgesetzten Standorten anzuordnen sind und ansonsten nur bis zur Tiefe der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig sind.

Sonstige Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind lediglich in der Größe untergeordnete Geräte- oder Fahrradschuppen bis max. 12 m<sup>3</sup> umbautem Raum.

### 5.4 Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal zwei begrenzt. Dies geschieht, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

### 5.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Da die Plangebietsstraßen lediglich dem Ziel- und Quellverkehr für Anliegergrundstücke dienen, werden sie gemäß ihrer Widmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um ein anwohnergerechtes Fahr- und Parkverhalten zu erzielen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Treppenweg zwischen den beiden befahrbaren Straßen wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Geländeneigung sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen und des Treppenweges in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –aufträge bzw. Stützmauern erforderlich. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers und von Fußwegen/Treppen weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

## 5.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch Anschluß an bestehende Einrichtungen sichergestellt werden. In den Erschließungsstraßen wird ein Mischwasserkanal mit entsprechenden Hausanschlüssen eingebaut.

## 5.7 Landespflegerische Belange

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Freiflächengestaltungsplan erstellt, dessen Zielformulierungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind

Folgende Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Zur Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes sind Baumpflanzungen mit Pflanzbeeten im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen.
- Die privaten Grünflächen sind in angemessenem Maße mit Baumpflanzungen zu versehen und zu begrünen.

## 5.8 Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

## 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel bauordnungsrechtlicher Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Festsetzungen sind daher nur in denjenigen Bereichen vorgesehen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Dachgestaltung, zur Art der Flächenbefestigung und zur Grundstückseinfriedung.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

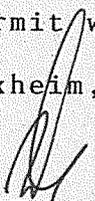
Da die Gemeinde im Besitz eines relativ großen Flächenanteils ist, ist davon auszugehen, daß zur Realisierung des Bebauungsplanes eine privatrechtliche Regelung der Grundstückseinteilung erfolgen kann. Ist dies nicht der Fall, so ist zur Realisierung des Bebauungsplanes die Durchführung eines

Umlegungsverfahrens nach § 45ff. BauGB erforderlich. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung des Geländes dienen.

Ende der Begründung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Herxheim, den 30.01.2002

  
Weiller  
Bürgermeister

