

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Sandgärten – 1. Änderung und 1. Erweiterung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**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) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB (Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim)

Hinweis zum Baugesetzbuch / Rechtsgrundlage:

Dieser Bebauungsplan wird gemäß der Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

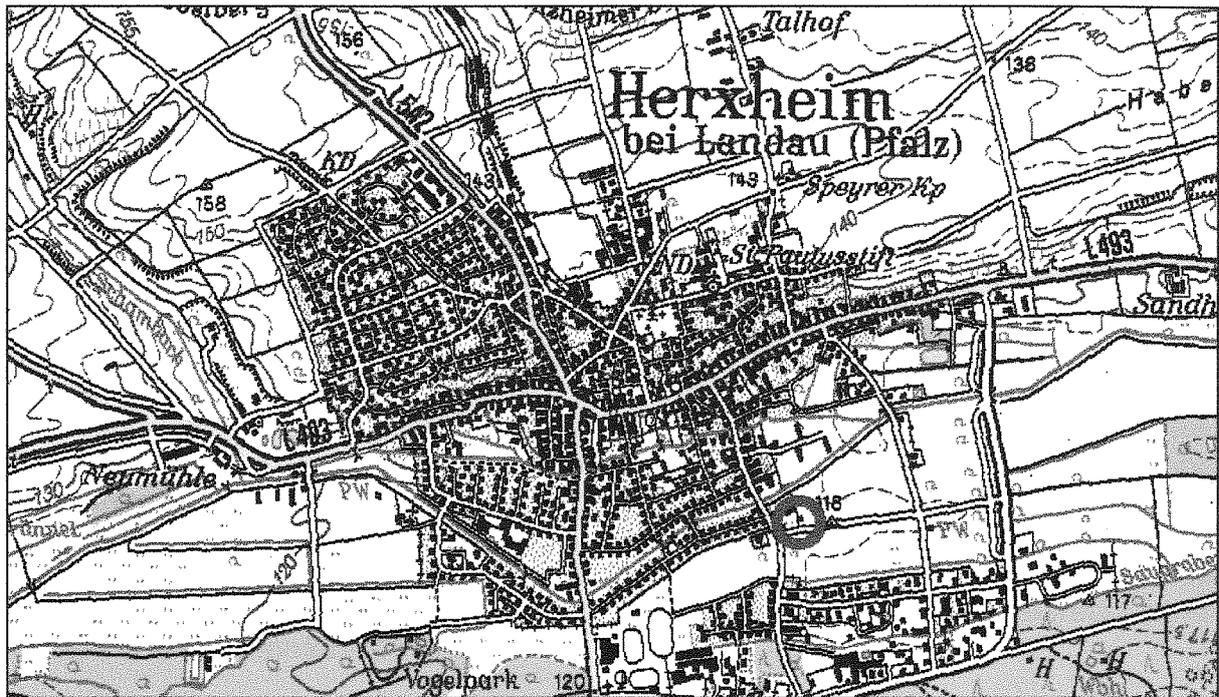
Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

1. Allgemeines

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes am südöstlichen Rand der Ortslage Herxheims.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Herxheim kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim sieht im südwestlichen Teil seines Geltungsbereiches die Überbauung einer ehemals gewerblichen Fläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11009 und 11010 mit einem allgemeinen Wohngebiet (Nutzungsschablone C₂ des Bebauungsplanes "Sandgärten") vor. Im Vergleich zu den sonstigen Baugrundstücken des Bebauungsplanes ist hier aufgrund der sehr tiefen Grundstücke nur eine relativ geringe Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erzielbar, da die festgesetzte GRZ von 0,4 in einem Großteil des betreffenden Gebietes nicht erreicht werden kann. Die Grundstückstiefen von teilweise über 50 m entsprechen nicht mehr der zwischenzeitlich gegebenen Nachfragesituation.

Nach dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sind im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Es ist Pflichtaufgabe der Gemeinde, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung artikulieren sich hierbei über die Nachfrage.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit dieser Flächen zu ermöglichen, hat der Rat der Gemeinde Herxheim daher in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan "Sandgärten" im betreffenden Teilbereich in einem förmlichen Verfahren zu ändern.

Das Änderungsgebiet ist aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 ersichtlich. Die Plangebiets-Erweiterung gegenüber dem Ursprungsplan "Sandgärten" erfolgt dabei im südwestlichen Bereich auf dem Grundstück "Speiertsgasse Nr. 49".

3. Erläuterung der Planänderungen

Der Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim ist bereits nahezu vollständig vollzogen. Die Erschließungsanlagen und die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind fertiggestellt.

Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung soll eine bauliche Verdichtung des Plangebietes gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ermöglicht werden, ohne dabei jedoch die bislang festgesetzten Obergrenzen der GRZ und GFZ zu überschreiten.

Wesentlich erscheint hierbei nach wie vor die Wahrung der räumlichen Fassung des Straßenraumes im Eingangsbereich des Baugebietes "Sandgärten" durch eine straßenbegleitende Bebauung. Der Ursprungs-Bebauungsplan "Sandgärten" lässt in der Umgebung des Änderungsgebietes nur eine 1-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Dementsprechend sieht die vorliegende Planung entlang der Straße "In den Sandgärten" ebenfalls eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Zur baulichen Verdichtung schafft der Bebauungsplan darüber hinaus die Möglichkeit, die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Grundstücke Flst.-Nr. 11009 und 11010 zu erschließen. Dies soll über eine private Zufahrt erfolgen. Der Bebauungsplan setzt hierzu ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dieser rückwärtigen Grundstücksbereiche fest. Gleichzeitig wird diese Fläche mit einem Leitungsrecht belegt, um auch die Erschließung mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen abzusichern. Ein weiteres Leitungsrecht wird zur Sicherung der Schmutz- und Regenwasserkanalisation auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Straße "In den Sandgärten" festgesetzt. Eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Absicherung der vorgenannten Rechte ist durch Eintragung einer Baulast vorgesehen.

Für diese rückwärtige Bebauung im Übergangsbereich zur Speiertsgasse werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Gleiches gilt auch für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Grundstückes "Speiertsgasse Nr. 49", um den der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sandgärten" im Zuge des vorliegenden Verfahrens erweitert wird.

Die Keller sollen wegen des hoch anstehenden Grundwassers und der möglichen Regenwasserversickerung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen als wasserdichte Wannen ausgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Baugelände um etwa einen Meter aufzufüllen, um eine Angleichung an die Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden, mit Fahrrecht zur Sicherung der Erschließung belasteten Fläche zu erreichen. Hierdurch erhöht sich auch die Eignung des Gebietes für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswassers.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan "Sandgärten" übernommen, wobei die festsetzungen für das Gebiet mit Nutzungsschablone **A** nahezu denen mit Nut-

zungsschablone C₁ und für das Gebiet B nahezu denen mit Nutzungsschablone C₂ aus dem Ursprungsplan entsprechen.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach für die südliche Bauzeile schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für nach Süden ausgerichtete Aufenthaltsräume vorzusehen sind, wurde ebenfalls entsprechend den Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten aus dem Ursprungsplan "Sandgärten" übernommen. Damit wird den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen.

Die Neufassung der Planzeichnung für den Änderungs- und Erweiterungsbereich ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4. Landespflegerische Auswirkungen der Planänderungen

Die in Kap. 2 erläuterten Planänderungen haben so geringe Auswirkungen auf die landespflegerische Eingriffs- Ausgleichsbilanz, dass keine abwägungserheblichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt werden. Da der landespflegerische Planungsbeitrag bereits im Aufstellungsverfahren für den Ursprungsplan in den Bebauungsplan integriert wurde, wird daher im vorliegenden Fall auf eine Anpassung des landespflegerischen Planungsbeitrages gem. § 17 Landespflegegesetz verzichtet.

5. Umweltverträglichkeit der Planung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung und – erweiterung dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

6. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich in Privateigentum. Die Neuordnung soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

Für den Fall des Scheiterns privater Grundstücksverhandlungen kommt eine gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB in Frage. Die in der Planzeichnung vorge-

schlagenen Grundstücksgrenzen können als Anhalt für die Neuparzellierung der Baugrundstücke dienen.

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan "Sandgärten" der Gemeinde Herxheim zu verstehen.

Ausgefertigt:
Herxheim, den 9.6.2005

.....
.....
Weillér
Bürgermeister

