

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>1. ÄNDERUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET .....</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>VERKEHRLICHE ANBINDUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>7.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	5
8.4	Max. Zahl der zulässigen Wohnungen .....	5
8.5	Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen.....	5
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
8.7	Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	6
8.8	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke .....	6
8.9	Ausgleichmaßnahmen .....	6
8.10	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	7
8.11	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	7
<b>9.</b>	<b>ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN ....</b>	<b>7</b>
<b>10.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>

## 1. LAGE DES PLANGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Das Gebiet des Bebauungsplanes „Südlich Badstubenweg“ befindet sich südlich der Unteren Hauptstraße, im südlichen Ortskernbereich der Gemeinde Herxheim.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt im einzelnen folgende Flurstücksnummern: 10917/1, 10919/1, 10921, 10921/2, 10927, 10927/3, 10927/2, 10928, 10928/2, 10929/3, 10929/5, 10929/6, 10908/2, 10908/3, 10907/1, 10930/7, 10906/1, 10910/6.

Den zweiten Geltungsbereich stellt anteilmäßig (800m<sup>2</sup>) die Parzelle mit der Flurstücksnummer 8510 dar (s. Planzeichnung).

Der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ist die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Insgesamt umfaßt das Gebiet ca. 0,9 ha.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Gebiet südlich des Badstubenweges stellt eine große innerörtliche Fläche dar. Aufgrund verschiedener Bauvoranfragen hat die Gemeinde beschlossen, das Gebiet in städtebaulicher Hinsicht zu untersuchen und zu entwickeln.

Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe (§1 Abs.1, 2 und §2 Abs.1 BauGB), einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, nach.

Darüber hinaus wendet die Gemeinde mit diesem Bebauungsplan das Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit das Gebot des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ (§1 Abs.5 Satz 2 BauGB, jetzt §1a Abs.1 BauGB) an. Hierdurch leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs im Außenbereich.

## 3. 1. ÄNDERUNG

Folgende Änderungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

Die beiden bisher im Teilbereich B2 gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 10927/2 und 10927/3 werden als eigener Teilbereich B3 ausgewiesen. Für diesen Bereich wird die bisher festgesetzte geschlossene Bauweise in abweichende Bauweise geändert, die hier besagt, daß die östliche Grundstücksgrenze zu bebauen ist.

Die bisher im Teilbereich B2 festgesetzte geschlossene Bauweise wird in abweichende Bauweise geändert, die hier besagt, daß die östliche Grundstücksgrenze zu bebauen ist und die westliche Grundstücksgrenze bebaut werden kann.

Für den Teilbereich B3 und das westliche Grundstück des Teilbereiches B2 wird die Firstrichtung zwingend giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei dem Teilbereich B1 (geschlossene Bebauung) und den Teilbereichen A1, A2, B2 und B3 (abweichende Bauweise) ist eine geringfügige Abweichung der Grenzbebauung bis 0,5m zulässig.

#### **4. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET**

Derzeit werden die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen primär als private Gärten genutzt.

Diese innerörtlichen Grün-/Freiflächen weisen im einzelnen folgende Elemente auf:

- Gebäude und versiegelte Flächen, vor allem Nebengebäude und Schuppen,
- Gewächshäuser,
- Freilauf für Geflügel,
- Nutz- und Ziergarten,
- Wiese,
- brachliegende Wiese (ruderalisiert),
- Laubgehölze,
- Obstbäume,
- Nadelgehölze,
- Klettergehölze.

#### **5. VERKEHRLICHE ANBINDUNG**

Die Fläche des Bebauungsplanes wird über die Hauptdurchgangsstraße, die Untere Hauptstraße (L 493) und die Speiertsgasse an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innergebietliche Erschließung erfolgt für die Teilgebiete A1 und A2 über den bestehenden Badstubenweg. An die Speiertsgasse angrenzende Grundstücke können über diesen erschlossen werden.

Für die Erschließung der Teilbereiche B1, B2 sowie C wird der Neubau einer Stichstraße, von der Speiertsgasse aus, vorgesehen.

#### **6. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Ausweisung wird auch in der zur Zeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beibehalten.

Demzufolge weist der Bebauungsplan die Baugebietskategorie Mischbaufläche (MI) fest, so daß der vorliegende Plan aus den Aussagen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

## 7. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Südlich Badstubenweg“ hat die Absicht, insbesondere folgende städtebauliche Zielsetzungen gemäß §1 Abs.5 Nr.1 und 5 BauGB, zu erreichen:

- „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ und
- „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.“

Die Aktivierung innerörtlicher Freiflächenpotentiale dient der Innenentwicklung und damit der Ergänzung bestehender Baustrukturen. Diese Vorgehensweise dient der Entwicklung und Ergänzung des Ortsbildes und ist aus ökologischer Sicht zu begrüßen.

## 8. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE/ BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird Mischgebiet festgesetzt. Um die umliegende und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwartende vorwiegende Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf 0,4, abweichend von der im §17 BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze, festgesetzt. Für die Höhe baulicher Anlagen gelten ebenfalls andere als in §17 BauNVO genannte Werte. Für die Teilgebiete A1 und A2 wird eine GFZ von 0,8, für die restlichen Bereiche B1, B2 und C eine GFZ von 0,7 festgelegt.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, keine zu dichte Bebauung des innerörtlichen Bereiches zu erhalten. Darüber hinaus soll eine Anpassung an die durchschnittliche Geschossigkeit von 1,5 Geschossen erreicht werden.

Weiterhin führt die niedriger angesetzte Grundflächenzahl nicht nur zur Begrenzung der Flächenversiegelung, sondern auch zu einer im Ergebnis intensiven Durchgrünung des Gebietes. Dies bedeutet eine Steigerung des Wohnwertes.

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

Die Bauweise wird differenziert für die verschiedenen Teilgebiete festgesetzt.

Entlang des Badstubenweges (A1 und A2) ist über eine Baulinie auch künftig die typische Straßenrandbebauung gesichert. Da die bestehende Parzellierung zeitgemäße Wohnbedürfnisse nur bei einseitiger Grenzbebauung ermöglicht, ist in den Bereichen A1, A2 und B3 abweichende Bauweise maßgeblich. Die östliche Grundstücksgrenze ist zu bebauen.

Die bestehende Parzellierung ist auch in dem Gebiete B1 Grund für die Festsetzung geschlossener Bauweise, damit auch hier angemessene Grundrisse entwickelt werden können. Dem Teilgebiet B2 wird hierzu freigestellt, ob die westliche Grenze bebaut wird, die östliche muß bebaut werden.

Da die introvertierte Lage des Teilgebietes C keine bestimmte Anordnung der Baukörper erfordert, wird in diesem Bereich die offene Bauweise festgesetzt.

### **8.4 Max. Zahl der zulässigen Wohnungen**

Um den städtebaulichen Gesamteindruck, der durch die Summe der einzelnen Kubaturen der Gebäude entsteht, zu erhalten, sind in den Teilgebieten B1, B2 und C max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### **8.5 Belange der Grünordnung und landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes „Südlich Badstubenweg“ vom Büro L.A.U.B., Kaiserslautern, erstellt wurde. Er hat zum Ziel, durch getroffene Festsetzungen die mit der Planung verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt (Wasser, Klima, Bodenversiegelung, Arten- und Biotopschutz) auszugleichen.

Um eine naturnahe Landschaftsgestaltung, die eine wesentliche ökologische Funktion der unbefestigten Flächen erfüllt, zu erzielen, beziehen sich die Festsetzungen auf die in der Anlage befindlichen Pflanzliste. Damit ist die Anlage als Teil der Textlichen Festsetzungen anzusehen. So kann ein angemessenes Maß an innergebietlicher Durchgrünung gewährleistet werden.

### **8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Damit die Gärten eine gewisse ökologische Wertigkeit erhalten, wird die Maßnahme M1 vorgesehen. Die Gärten dienen in erster Linie den Nutzungsinteressen der Hausbewohner. Bei entsprechender Gestaltung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen wird ein relativ hoher, ökologischer Wert erreicht.

Um die Ausgleichsfläche (2. Geltungsbereich) rechtlich eindeutig dem Gebiet des Bebauungsplanes zuordnen und ihre Nutzung sichern zu können, wurden die auf der Fläche auszuführenden Pflegemaßnahmen festgesetzt.

### **8.7 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Da Obstbaumhochstämme ein typisches Landschaftselement mit hoher ökologischer Bedeutung sind, wird die Maßnahme M2 vorgesehen. Die Baumpflanzungen tragen zur attraktiven Gestaltung des Baugebietes bei und greifen die ursprüngliche (Obst-)Gartennutzung des Geländes auf.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume stellen einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind zu erhalten, da sie kurzfristig nicht gleichwertig ersetzt werden können.

Die mit M3 bezeichnete Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch ein, bietet Lebensraum für Kleinstlebewesen und fördert durch Minderung der Temperaturextrema auf den Mauerflächen die Werterhaltung bzw. Energieeinsparung.

Die vorgesehene Dachbegrünung (M4) von Flachdächern dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser und trägt so zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### **8.8 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**

Durch die Maßnahme M5 kann der Oberflächenabfluß gegenüber voll versiegelten Flächen deutlich reduziert werden. Ein Großteil des anfallenden Regenwassers kann bei Verwendung fugenreicher Pflasterflächen im Erdreich versickern.

### **8.9 Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die dazu beitragen, die ökologische Situation des Gebietes sicherzustellen bzw. aufzuwerten, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen. Es verbleiben somit keine wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Lediglich im Bereich des Arten- und Biotopschutzes besteht ein außerhalb des Bebauungsplangebietes zu verwirklichender Kompensationsflächenbedarf von 0,08 ha.

Die Gemeinde Herxheim führt ein Öko-Konto, aus dem zum Ausgleich des Fehlbedarfs an Kompensationsfläche 0,08 ha des insgesamt 0,16 ha umfassenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 8510 abgebucht werden. Es handelt sich um eine ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, auf der seit Mitte 1995 eine extensive Wiese entwickelt wird. Die Fläche wird nicht mehr gedüngt und einmal jährlich gemäht.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß die Untere Landespflegebehörde von der Zuordnung zu unterrichten ist, damit die 'Abbuchung' der Fläche vom Ökokonto vorgenommen werden kann.

### 8.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen dienen der positiven Einflußnahme auf die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Gerade in bestehenden Strukturen ist es wichtig, durch die Vorgabe von Grundmustern an Formen und Materialien ein harmonisches siedlungsstrukturelles Erscheinungsbild zu erzeugen. Da es nicht Ziel ist, den Bauherren in seiner Gestaltungsfreiheit einzuschränken, werden nur solche gestalterischen Vorgaben gemacht, die sich aus umgebender Baustruktur als typisch herausstellen. So kann der Bauherr noch in ausreichend großem Rahmen seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren.

### 8.11 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung.

Einfriedungen dienen der Markierung des Übergangs zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die Festsetzung dient der Sicherstellung des Raumeindrucks, der durch die Höhe der Randerscheinungen erzeugt wird. Auch wenn durch den Verzicht von Einfriedungen ein sehr positiver, „wohnlicher“ Charakter durch den fließenden Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich erreicht wird, werden Einfriedungen aus verschiedenen Gründen, wie z.B. versicherungstechnischen, - jedoch nur in einer bestimmten Höhe - zugelassen.

## 9. ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich Badstubenweg“ wurden alle möglichen Maßnahmen, die in der landespflegerischen Zielkonzeption aufgeführt sind, als Festsetzung integriert. Es verbleibt ein Defizit von 0,08 ha.

Diese verbleibende Restbeeinträchtigung bezieht sich auf den Bereich des Arten- und Biotopschutzes. Der Verlust bei relativ hochwertigen Biotoptypen und Einzelelementen ist in gleicher Größenordnung nicht innerhalb des Gebietes ausgleichbar. Dem Verlust von Lebensraumstrukturen durch Überbauung werden die Maßnahmen M1, M2, M3 und M4 gegenübergestellt.

Da die Gemeinde Herxheim über ein Öko-Konto verfügt, wird die Gemeinde dieses heranziehen, um den noch bestehenden Kompensationsbedarf auszugleichen (s. 8.9).

**10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz. Sollte eine privatrechtliche Regelung scheitern, wird eine gesetzliche Bodenordnung durchgeführt.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

Bachtler ■ Störtz ■ Böhme  
Stand April 98