



Ortsgemeinde Herxheimweyher

Bebauungsplan
„**Östlicher Altort**“
- Begründung

SATZUNGSFASSUNG

02.05.2023

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

**B PLAN**

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan

Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstraße 35a
55437 Appenheim

Bettina Krell GmbH

Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing.(FH) Bettina Krell
Landschaftsarchitektin
Unterdorfstraße 37
76889 Oberotterbach

Verbandsgemeinde Herxheim

Fachbereich 6 Bauverwaltung
Herr Bernd Essert

TEIL IA: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	5
A. GELTUNGSBEREICH	5
B. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG UND PLANUNGSZIELE	5
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	8
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	9
1. Planungsrechtliche Situation.....	9
2. Satzung über eine Veränderungssperre	9
3. Grundbesitzverhältnisse.....	9
4. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten.....	10
E. BESTAND - STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
1. Bau- und Nutzungsstruktur	11
2. Bewohnerstruktur	12
3. Entwicklungskonzept.....	13
F. VERFAHRENSHINWEISE	15
G. VERKEHRLICHE ANBINDUNG	15
H. VER- UND ENTSORGUNG	16
I. STARKREGENKONZEPT	16
J. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG – BEGRÜNDUNG	18
1. Art der baulichen Nutzung	18
2. Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.1 Grundflächenzahl.....	18
2.2 Höhe baulicher Anlagen	19
3. Bauweise.....	20
4. Überbaubare Grundstücksfläche	23
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
6. Gemeinbedarfsflächen	24
6.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf“	24
6.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“	25
7. Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden	25
8. Verkehrsflächen	26
9. Grünflächen.....	27
10. Leitungsrecht.....	27
11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
K. ARTENSCHUTZ	29
L. SCHALLTECHNISCHE SITUATION	29
M. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG	30
1. Klimaschutz.....	30
2. Klimaanpassung.....	30
N. BODENORDNUNG	30
O. FLÄCHENBILANZ	31
TEIL IB: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	32

1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	32
1.1	Dachform und Dachneigung	32
1.2	Dachaufbauten.....	33
1.3	Dacheindeckung	33
1.4	Firstrichtung	33
1.5	Außenwände.....	33
4.	Einfriedungen	34
TEIL II: VERFAHREN		36

Teil Ia: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet erstreckt sich über den östlichen Teil des Altorts von Herxheimweyher.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- im Norden durch das Gewann „Ober den Gärten“,
- im Osten durch den Außenbereich,
- im Süden durch den Wirtschafts- und Radweg,
- im Westen durch den Knittelsheimer Weg und dessen Fortführung nach Süden als Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich und dessen Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abb. 1: Übersichtsplan

B. Erfordernis der Planänderung und Planungsziele

Bereits Anfang der 2010er Jahre wurde für den westlichen Teil des Altortes von Herxheimweyher ein Bebauungsplan aufgestellt. Anlass der Planaufstellung waren Umstrukturierungen

und damit verbunden ein zunehmender Änderungsdruck. Diese Entwicklung fußt unter anderem auf dem zunehmenden Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und den damit verbundenen Betriebsaufgaben. Leerstände ehemaliger Wirtschaftsgebäude – oftmals durch Verfall geprägt – oder aber ganzer Gehöfte sind die Folge. Einige nicht mehr benötigte Wirtschaftsgebäude wurden beseitigt und teilweise durch Neubauten ersetzt; teilweise wurde auf die Errichtung von Ersatzgebäuden verzichtet. In der Folge sind Auflösungserscheinungen der dörflichen Baustruktur erkennbar. Dies war besonders ausgeprägt im westlichen Teil des Altortes, sodass hier der Bebauungsplan „Westlicher Altort“ aufgestellt wurde und am 31.08.2012 in Kraft getreten ist.

Dieser Prozess hat sich in der Zwischenzeit weiter fortgesetzt und betrifft auch den bisher unbeplanten östlichen Teil des Altortes.

Auch gegenwärtig sind weitere Umstrukturierungen erkennbar, die sich unter anderem auch aus der zunehmenden „Überalterung“ des Altortes ergeben. Nach der Statistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, war in den letzten Jahren die Bevölkerungsentwicklung in Herxheimweyer leicht rückläufig. Im Plangebiet selbst wohnen auf 29 Baugrundstücken 97 Bewohner:innen, 12 Grundstücke sind im Eigentum von Bürger:innen, die älter als 70 Jahre sind. Die Umstrukturierung im Plangebiet wird in den nächsten Jahren weiter voranschreiten. Im Rahmen der Dorfmoderation hat sich zudem ergeben, dass viele ältere Bürger:innen sich häufig kleinere, altengerechte Wohnungen anstelle ihrer großen Häuser/ Gehöfte wünschen. Zudem wurde der Wunsch geäußert, Pflege- und Serviceleistungen dazu buchen zu können.

Insgesamt ist der Altort von Herxheimweyer durch eine hohe Gebäudeleerstandsquote geprägt. Dies betrifft nicht nur ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, sondern zunehmend auch Wohngebäude. Aufgrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage sind in der Vergangenheit einige Wohngebäude in 1. und 2. Reihe renoviert/ saniert worden. Insgesamt ist aber festzustellen, dass die Altortlage weniger attraktiv ist, als das Wohnen in Neubaugebieten. Es ist mit weiterem Leerstand zu rechnen, insbesondere auch wegen des geplanten Neubaugebietes „In den Kieseläckern“. Zudem befinden sich in den neueren Baugebieten „Am Sonnenberg“ und „In den Kieseläckern“ noch 12 unbebaute Grundstücke, die derzeit nicht dem Markt zugänglich sind und somit auch nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Ferner befindet sich Am Sonnenberg noch eine unbebaute Fläche, die als Wiese brach liegt. Wegen ihrer Lage im Siedlungszusammenhang ist diese als Baufläche geeignet, aber planungsrechtlich als solche nicht gesichert.

Lediglich die Hauptstraße mit ihrem hohen Anteil an Durchgangsverkehr dient der verkehrlichen Anbindung der Baugrundstücke. Vermehrt wird aber auch über südlich den angrenzenden Ortsrandweg/ Wirtschafts- und Radweg auf die Baugrundstücke zugefahren. Hier befinden sich viele Garagen bzw. als Garagen genutzte ehemalige landwirtschaftliche Gebäude.

Zusammenfassend kann man festhalten, dass der zunehmende Bedeutungsverlust der Landwirtschaft und damit verbundene Betriebsaufgaben, Gebäudeleerstände, die zunehmende Überalterung der Bewohner sowie die Lärmbelastung und Trennwirkung der L493 führen zu schleichenden Änderungen der charakteristischen Bau- und Nutzungsstruktur im Altort von Herxheimweyer führen. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist eine städtebauliche Steuerung der Umstrukturierung wünschenswert, wegen der Lage in einem unbeplanten Innenbereich jedoch nicht möglich. Mit jedem Bauvorhaben geht eine zunehmende bauliche Verdichtung und Änderung der Bau- und Nutzungsstruktur einher.

Im gesamten Altort von Herxheimweyer wurden diverse Bauanträge für eine Wohnnutzung gestellt und beschieden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ mussten

die Bauvorhaben teilweise an die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst werden, teilweise wurden Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen erteilt. Am 03.12.2020 hat der Ortsgemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlicher Altort“ beschlossen, mit dem Ziel, eine Einzelhausbebauung zu ermöglichen.

Auch im östlichen Teil des Altorts wurden in jüngster Vergangenheit Bauvorhaben angefragt bzw. beantragt. Es zeigte sich, dass im unbeplanten Innenbereich ein großzügiger Zulässigkeitsmaßstab zur Anwendung kommt, der in Verbindung mit der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum und unter Berücksichtigung marktwirtschaftlicher Entwicklungen sukzessive zu einer nachteiligen Änderung der Bau- und Nutzungsstruktur führt. Charakteristische dörfliche Strukturen gehen verloren. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den östlichen Altort von Herxheimweyher soll der Altort mit seinen charakteristischen Bau- und Nutzungsstrukturen erhalten und entwickelt werden. Dörfliche Strukturen sollen auch künftig prägend sein.

Der Ortsgemeinderat Herxheimweyher hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Altort“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und mehr Investitionssicherheit zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vollzug des Bebauungsplans nicht entgegen; das Planungserfordernis liegt vor. Hierzu die Ausführungen unter Ziffer **K**.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Ortsgemeinde Herxheimweyher steht laut Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom Dezember 2014 eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung **PS 1.4.2.1 (Z)** zu.

Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand sind vorrangig zu nutzen **PS 1.4.1.4 (Z)**.

Die Festsetzung als Mischgebiet/ Dörfliches Wohngebiet entspricht den Ausweisungen des Regionalplans.

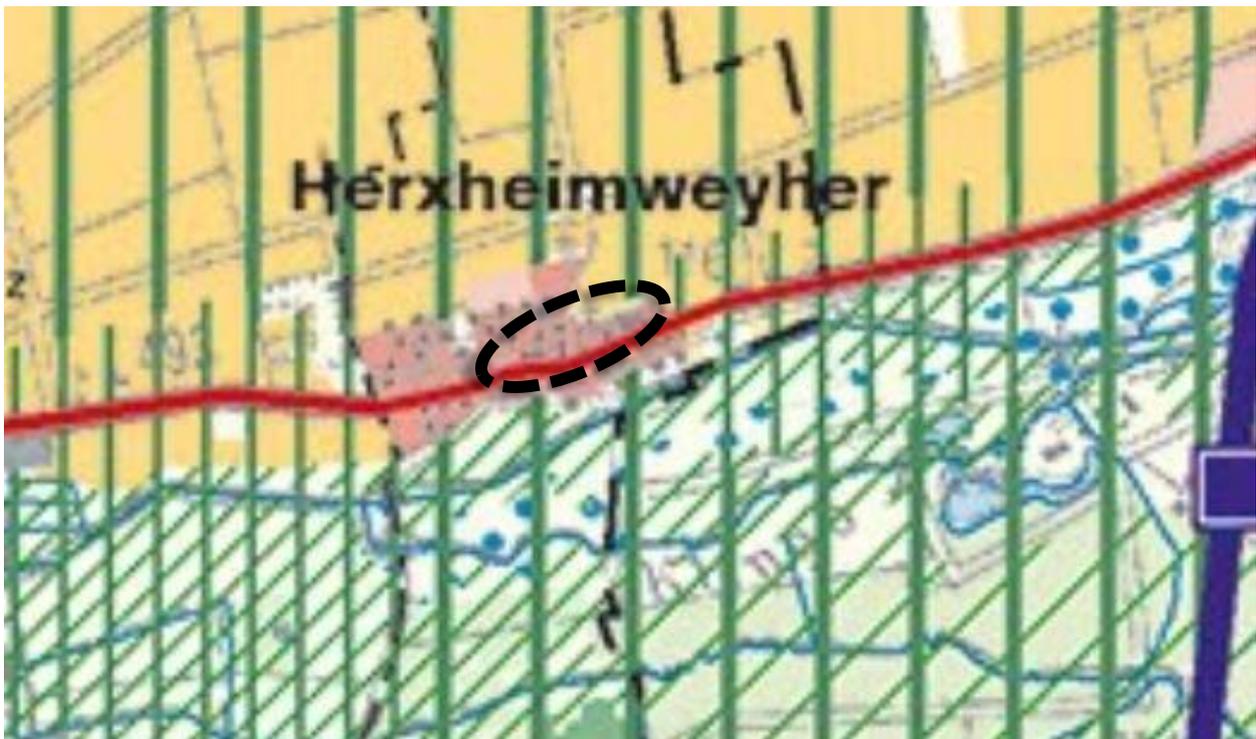


Abb. 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, 7. Änderung/ Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet am süd-östlichen Siedlungsrand als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Westen grenzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an. Die Fläche westlich angrenzend an den vorhandenen Spielplatz ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

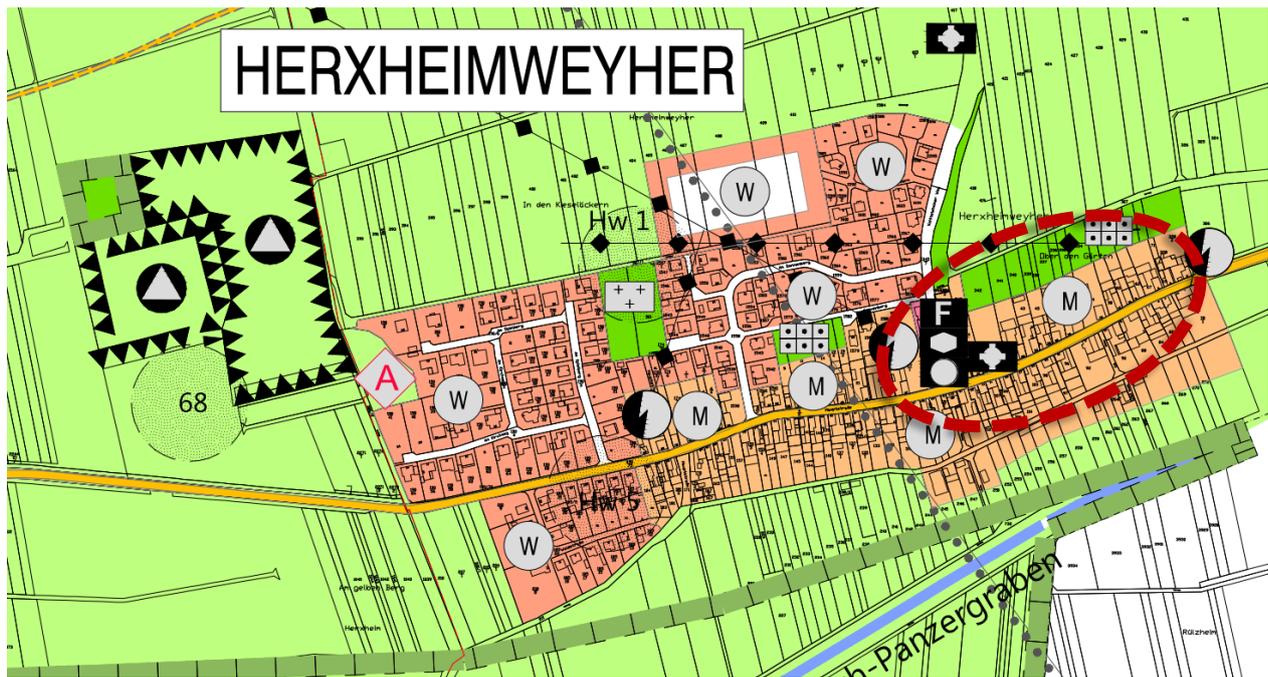


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, 7. Änderung/ Teilfortschreibung der Verbandsgemeinde Herxheim

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben beurteilt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut wird. Der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der Umgebungsbebauung und erlaubt einen gewissen Gestaltungsspielraum. Dies führt längerfristig zu einer zunehmenden baulichen Verdichtung. Eine gezielte städtebauliche Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung ist nicht möglich.

2. Satzung über eine Veränderungssperre

Es wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Östlicher Altort“ am 12.11.2020 erlassen. Um die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der laufenden Umstrukturierung und das eingeleitete Bebauungsplanverfahren zu unterstützen und eine Erhöhung der bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu vermeiden, war es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre ist am 20.11.2020 in Kraft getreten und gilt für 2 Jahre. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr wurde am 11.11.2022 veröffentlicht.

3. Grundbesitzverhältnisse

Die Baugrundstücke sind überwiegend in Privateigentum, zwei Grundstücke sind im Eigentum der Katholischen Kirche, ein Grundstück und die Wirtschaftswege im Eigentum der Ortsgemeinde, die Straßenverkehrsfläche (L 493) im Eigentum des Landes.

4. Baulasten/ Grunddienstbarkeiten

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Baulasten ins Baulastenverzeichnis eingetragen.

- Abstandsbaulast auf Flst-Nr. 112 zugunsten Flst-Nr. 111,
- Zufahrtsbaulast auf Flst-Nr. 93 zugunsten Flst-Nr. 82 aus dem Jahr 1993. Da das baurechtlich genehmigte Bauvorhaben für ein 3-Familienhaus nicht umgesetzt wurde, ist die Zufahrtsbaulast nicht mehr erforderlich. Sie soll daher auf Antrag der Ortsgemeinde aus dem Baulastenverzeichnis gelöscht werden.

E. Bestand - Städtebauliches Konzept

1. Bau- und Nutzungsstruktur

Das Straßenbild in Herxheimweyher ist durch eine straßenbegleitende Bebauung im Wechsel mit unterschiedlich hohen Hoftores gekennzeichnet.

Die überwiegend 2-geschossige Bebauung (ca. 20 % sind noch 1 ½-geschossig) entlang der Hauptstraße ist vorwiegend giebelständig, teilweise aber auch traufständig. Die überwiegend steil geneigten Dächer sind als Sattel- und Krüppelwalmdächer ausgeformt und prägen so die ortstypische Haus-Hof-Baubebauung. Die rückwärtigen Bereiche entlang der Hauptstraße werden durch traufständige Gebäude geprägt. Hier aber auch südlich entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges sind noch mehrere, in der Höhe stark ausgeprägte Tabakschuppen vorhanden.

In Höhe des Rathauses geht nach Süden ein Wirtschaftsweg ab, welcher auf einen Wirtschaftsweg entlang des gesamten südlichen Ortsrandes trifft.

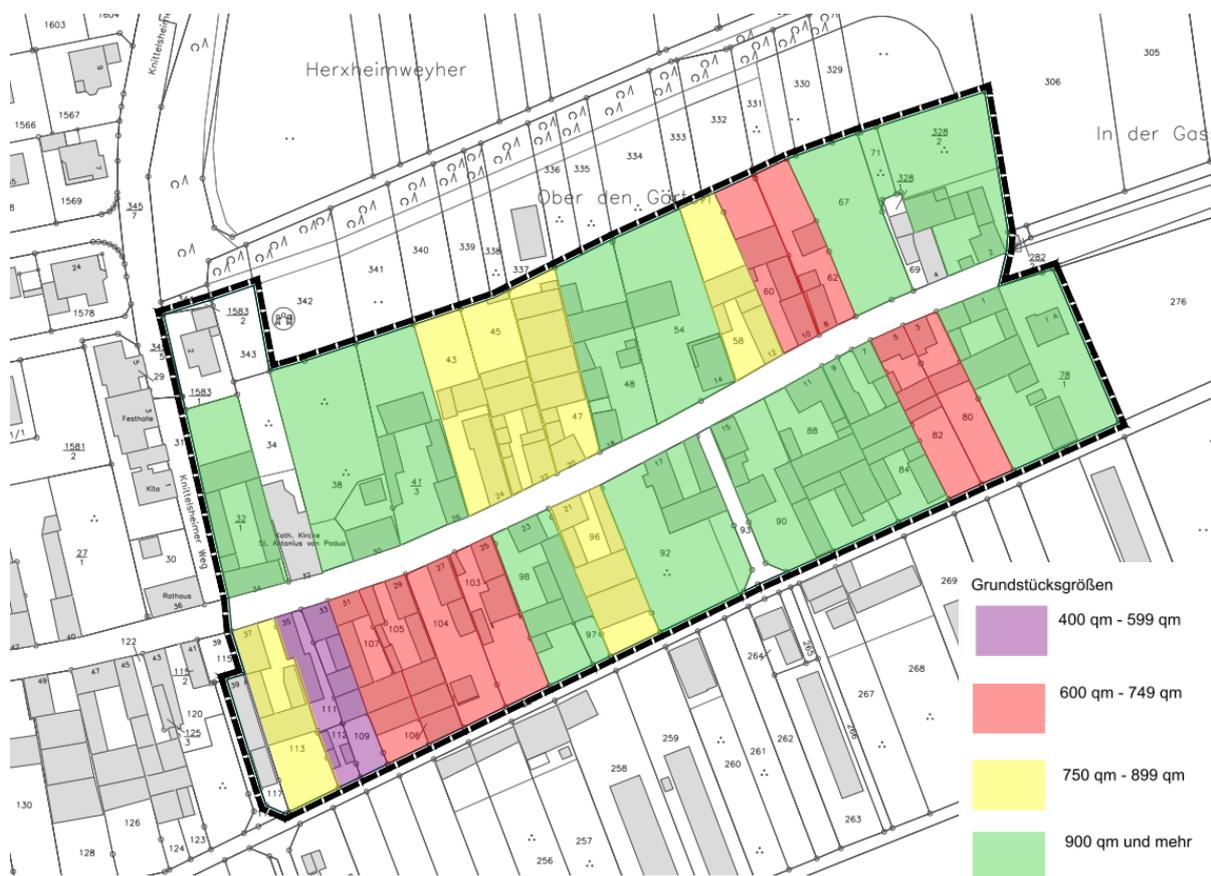


Abb. 4: Grundstücksgrößen, Stand 2021

Ebenso wie der westliche Altort ist auch der östliche Altort durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte geprägt:

- relativ einheitliche Grundstückstiefen; diese orientieren sich an den Weg-/ Straßenerläufen,

- unterschiedliche Grundstücksbreiten.

Absolut betrachtet sind überwiegend einheitliche Gebäudevolumen in der charakteristischen Haus-Hof-Bebauung feststellbar.



Abb. 5: Grundstücksbreiten, Stand 2021

Sockel und Fenstergewände der Gebäude waren ursprünglich aus Naturstein; diese Materialien sind durch Umbauten/ Aufstockungen teilweise verschwunden. Die ursprüngliche Dachneigung von über 45° wurde vielfach bei Umbauten/ Aufstockungen auf 30° reduziert. Neben Satteldächern sind auch einige Krüppelwalmdächer anzutreffen. Im Altort war die Dacheindeckung in Ziegelrotönen gehalten.

2. Bewohnerstruktur

Von den 31 Wohngebäuden im Plangebiet sind 10 vermietet und 21 von den Eigentümern bewohnt. 12 Eigentümer über 70 Jahre alt, von denen wiederum 10 das Gebäude selbst bewohnen und zwei das Gebäude vermietet haben, so dass sich vermuten lässt, dass in den nächsten 15 Jahren bei 38% der Grundstücke ein Generationenwechsel in dem Abschnitt der Hauptstraße stattfindet.

Insgesamt wohnen in dem Bereich 99 Personen. Die Grundstücksbelegung stellt sich so dar, dass

- 1 Grundstück mit 2 Gebäuden mit jeweils einer Person,
- 11 Grundstücke mit 2 Personen,
- 9 Grundstücke mit 3 Personen,

- 3 Grundstücke mit 4 Personen,
- 2 Grundstücke mit 5 Personen,
- 2 Grundstücke mit 15 bzw. 11 Personen

bewohnt werden. Somit wird fast ein Drittel der Gebäude mit nur 2-Personen bewohnt.

9 Grundstücke werden von Familien oder Einzelpersonen mit Kindern unter 20 Jahren genutzt; hier hat bereits ein Generationenwechsel stattgefunden.

3. Entwicklungskonzept

Im ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägten Gebiet herrscht heute die Wohnnutzung bzw. Leerstand vor. An der Hauptstraße befindet sich auch die Katholische Kirche, die unter Denkmalschutz steht. Am Knittelsheimer Weg, unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich konzentrieren sich Rathaus, Dorfgemeinschaftshaus, Feuerwehr und Kindertagesstätte. Um die Attraktivität dieses zentral geprägten Bereiches zu erhöhen, sollen die Kirche mit ihrem Vorplatz, der Pfarrgarten und der direkt angrenzende Spielplatz stärker in die Dorfmitte integriert werden. Dafür soll eine Zugänglichkeit des Pfarrgartens von der Hauptstraße hergestellt, der Pfarrgarten umgestaltet und mit dem Spielplatz zu einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte verbunden werden.

Ebenfalls in die Konzeption eingebunden werden soll die ehemalige Wiegehalle, von der nur die alte Waage erhalten geblieben ist.

Aufgrund der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnungen, aber auch wegen des anstehenden Generationenwechsels im Altortbereich mit seinen großen Gärten und Scheunen ist ein Änderungsdruck zu verzeichnen. Vereinzelt sind bauliche Verdichtungen im Plangebiet bereits erfolgt. Sie sind das Ergebnis einer Einzelfallbeurteilung und durch Zufälligkeit geprägt. Die bauliche Nachverdichtung bedarf aber einer gezielten Steuerung um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und damit eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld des Bebauungsplans ein städtebaulicher Entwurf als Grundlage für künftige Festsetzungen entwickelt. Ziel ist es vor allem einen verbindlichen Handlungsrahmen und Steuerungsmöglichkeiten für die zukünftige Siedlungsstruktur zu haben und somit eine Gleichbehandlung zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck wurde für jedes einzelne Grundstück die Nachverdichtungsmöglichkeit geprüft. Diese ist letztlich auch abhängig vom Stellplatznachweis, von der alleinigen verkehrlichen Erschließung über die Hauptstraße sowie von Grundstücksbreite und der Grundstücksgröße. Die Zahl der Wohnungen wurde im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze mitbetrachtet und auch unter der Maßgabe, dass nach Möglichkeit auch für das Gebäude in erster Reihe an der Hauptstraße noch eine private Grünfläche zur Verfügung steht. Alternativ wurde für das Grundstück Hauptstraße 30 anstelle des Pfarrgartens auch die Nutzung für Wohnzwecke betrachtet.

Die rückwärtigen Grundstückszonen hinter der zweiten Reihe sollten möglichst gärtnerisch angelegt werden und so insbesondere nach Süden den Altort in die Landschaft einbinden. Von den angrenzenden Wirtschaftswegen darf grundsätzlich nicht zugefahren werden.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept Alternative 1



Abb. 7: Städtebauliches Konzept Alternative 2 Umnutzung Pfarrgarten

F. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan dient der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des östlichen Altortes und damit der Innenentwicklung von Herxheimweyher.

Bereits 2012 ist für den westlichen Altort ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kraft getreten.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, kein enger zeitlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Westlicher Altort“ vorliegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

G. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Hauptstraße L493 erschlossen. Diese Landesstraße sorgt für die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die A 65 befindet sich rund 6 km westlich der Ortsgrenze, die Ausfahrt Rülzheim an der B9 liegt ca. 4,7 km entfernt. Sie verbindet das Grundzentrum Rülzheim mit dem Mittelzentrum im Ergänzungsnetz Herxheim. Eine Verlegung dieser Straße in Randlage ist im Flächennutzungsplan dargestellt; eine konkrete Planung hierzu gibt es jedoch nicht.

Die Hauptstraße weist Fahrbahnbreiten von ca. 6,50 m auf. Die Gehwegbreiten schwanken und fallen mit Breiten unter 1,50 m zum Teil sehr schmal aus. In Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen ist die Benutzung der Wege nicht ungefährlich. Die Planung und der Ausbau der Hauptstraße fällt in die Zuständigkeit des Landes als Straßenbaulastträger.

Die Ortsgemeinde wird von den Buslinien 555 und 557 angefahren, die Herxheimweyher an das Mittelzentrum im Ergänzungsnetz Herxheim und das Grundzentrum Rülzheim angebunden. Eine Ergänzung zum Öffentlichen Personennahverkehr bieten die Ruftaxen; eine schienegebundene Anbindung gibt es nicht.

Herxheimweyher ist an das regionale Radwegenetz angebunden, welches von Herxheim kommend an der Hauptstraße entlangführt, an der Waldstraße nach Süden abknickt und über den landwirtschaftlichen Weg südlich der Bebauung der Hauptstraße nach Osten Richtung Rülzheim führt.

Der am südlichen Ortsrand außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende landwirtschaftliche Weg dient der Anbindung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe; vereinzelt erfolgt von hier aus die Anfahrt zu Garagen, Stellplätze und zu einem Wohngebäude. Dieser Wirtschaftsweg wird im Plangebiet über einen Fahrweg unmittelbar mit der Hauptstraße verbunden. Der landwirtschaftliche Weg ist nicht öffentlich gewidmet, allerdings mit „Anlieger frei“ ausgeschildert. Eigentümer und Besucher dürfen diese Wege daher befahren. Dennoch bleibt festzuhalten, dass die verkehrliche Anbindung grundsätzlich über die öffentlich gewidmete Hauptstraße zu erfolgen hat; nur in begründeten Einzelfällen ist eine Zufahrt über die Wirtschaftswege gestattet.

Die geplante Entwicklung der Bebauung in zweiter Reihe wird jeweils über den Vorderlieger verkehrlich angebunden. Sofern es in diesem Zuge zu einer Grundstücksteilung kommen sollte, ist die Überfahrt über den Vorderlieger an der Hauptstraße im Rahmen von Einzelfallbeurteilungen über Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

H. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Hauptstraße mit ihren Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Medienleitungen.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser werden über vorhandene Mischwasserkanäle in der Hauptstraße sowie im südlichen Wirtschaftsweg entwässert; weitere Hausanschlüsse hieran sind möglich. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

Da vorliegend eine bebaute Ortslage mit zum Teil hohem Versiegelungsansatz überplant wird, sind nur begrenzt Maßnahmen zur naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung möglich. Die zulässige Gesamtversiegelung im Dörflichen Wohngebiet liegt bei 0,8; die verbleibenden Flächen stehen für eine Rückhaltung und Versickerung/ Verdunstung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Sofern bestehende Bebauung die zulässige Gesamtversiegelung überschreitet, ist dieser als Bestand geschützt. Im Zuge baulicher Maßnahmen greift die Obergrenze der Gesamtversiegelung.

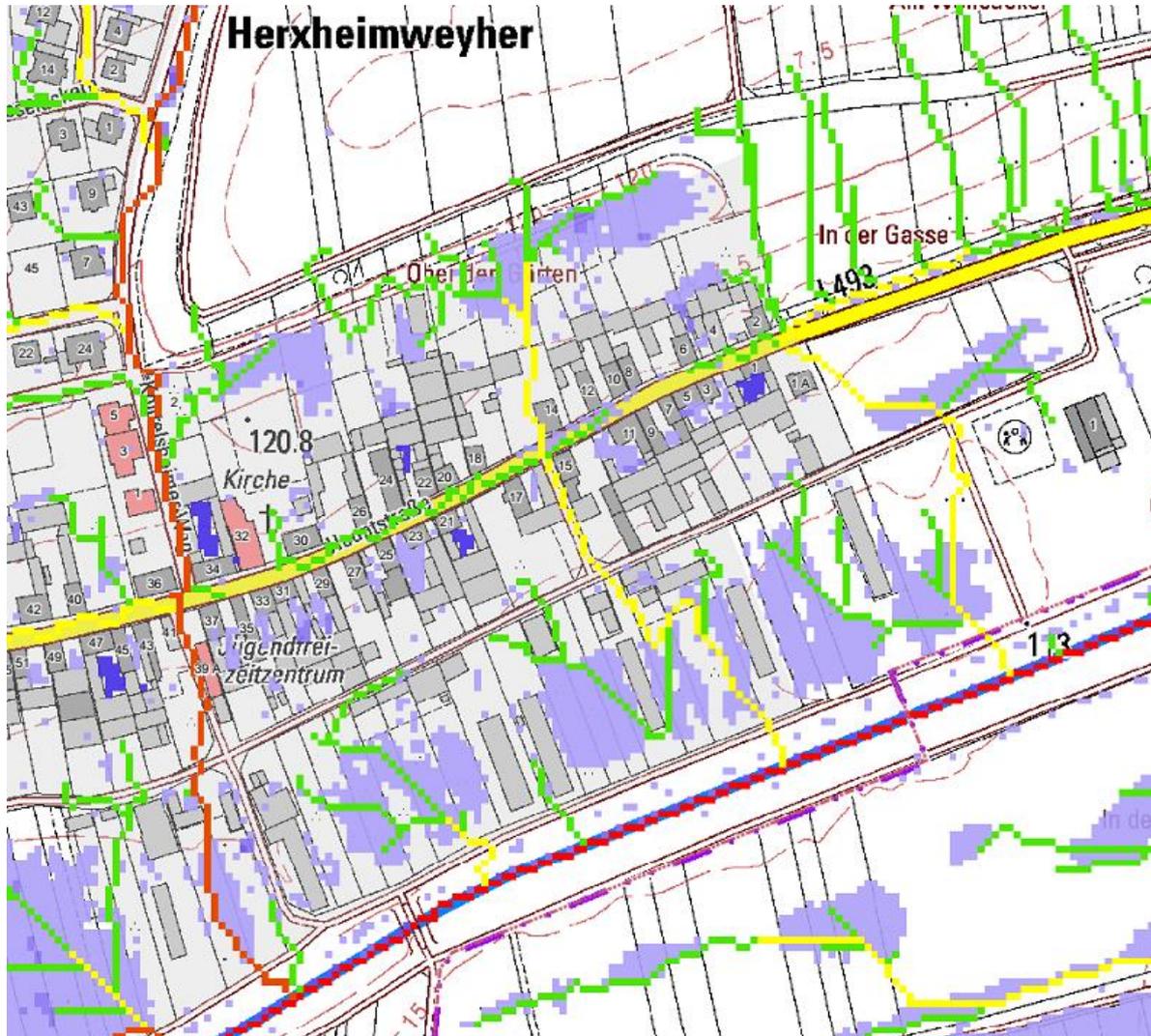
Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

I. Starkregenkonzept

Die Verbandsgemeinde Herxheim lässt ein örtliches Starkregen-/Hochwasserschutzkonzept erstellen.

Derzeit werden die örtliche Gefährdungssituation in den Ortsgemeinden beurteilt und Gefährdungspunkte lokalisiert. Dies erfolgt auf der Basis von verschiedenen bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorliegenden Unterlagen und von digitalen Auswertungen zur Geländetopografie. Zusätzlich wurden in jeder Ortsgemeinde bereits Begehungen durchgeführt und in der Örtlichkeit bekannte Gefährdungspunkte bewertet.

Die sich aufgrund der Topografie ausbildenden Fließwege für Oberflächenabflüsse wurden für Herxheimweyher dargestellt. Die Auswertung basiert auf dem Digitalen Geländemodell und zeigt die durch GIS-Auswertungen analysierten Tiefenlinien. Weiterhin sind im Gelände vorhandene Mulden ausgewiesen.



Legende

 Verbandsgemeinde

Fließwege mit Einzugsgebiet

-  <0,01 ha
-  0,01-0,1 ha
-  0,1-1 ha
-  1-10 ha
-  >10 ha

Mulden

-  0 - 0,02 m
-  0,02 - 0,5 m
-  0,5 - 1 m
-  1 - 2 m
-  2 - 5 m
-  5 - 10,7 m
-  Ortslage

Abb. 8: Lageplan Fließweganalyse, Ortsgemeinde Herxheimweyher, Starkregenschutzkonzept aus: Fischer Teamplan, Stand 08/2020

J. Planungsrechtliche Festsetzung – Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Der östliche Altort wird optisch durch dörfliche Strukturen geprägt. Nach wie vor ist die ortstypische Haus-Hof-Bebauung mit ihrem landwirtschaftlichen Charakter prägend, landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe sind allerdings nicht mehr anzutreffen. Neben einem Zimmereibetrieb ist die Wohnnutzung vorherrschend, Tierhaltung zur Selbstversorgung oder als Hobby feststellbar. Scheunen und Tabakschuppen sowie sonstige Nebengebäude, vorwiegend in zweiter Reihe, stehen oftmals leer oder werden als Garage oder Lager genutzt. Der bauliche Zustand einiger Scheunen und Tabakschuppen ist jedoch schlecht, so dass kurz- und mittelfristig Handlungsbedarf (Abriss, Umnutzung, Sanierung) notwendig sein wird. Entlang des Knittelsheimer Weges wurde jüngst ein Wohnhaus mit zugehörigem Garten errichtet.

Konzept

Für den östlichen Altort wird ein **Dörfliches Wohngebiet** festgesetzt. Dieses dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss im Gegensatz zu einem Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Sämtliche allgemein zulässige Nutzungen dienen dem Erhalt und der Entwicklung der Wohnnutzung sowie infolge einer größeren Nutzungsvielfalt ausreichende Möglichkeiten für die (Um-)Nutzung bislang oder absehbar leer stehender Hofanlagen zu land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbs- sowie Gewerbebetrieben. Darüber hinaus ermöglichen die zulässigen nicht gewerblichen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung eine hobbymäßige Groß- und Kleintierhaltung; dies ist in sämtlichen anderen Gebietsarten der BauNVO und somit auch im Mischgebiet nicht zulässig. So können die oftmals leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude für eine Hobbytierhaltung genutzt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind allein schon wegen ihres Flächenbedarfs im östlichen Altort unzulässig. Solche Einrichtungen würden sich nicht in die charakteristische Nutzungs- und Baustruktur des östlichen Altorts einfügen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Bestand

Bestehende Versiegelungen durch Hauptgebäude fallen in Bezug auf die jeweiligen Buchgrundstücke relativ niedrig aus. Die Grundflächenzahl liegt überwiegend bei Werten zwischen 0,1 und 0,2. Dieser niedrige Wert ergibt sich aus der Tatsache, dass die landwirtschaftliche Hauptnutzung überwiegend aufgegeben wurde und somit die leerstehenden oder sonst genutzten Gebäude keine Hauptgebäude mehr darstellen. Im Gegenzug fällt die gesamte Versiegelung infolge der zugehörigen Hofflächen sowie oftmals leerstehenden bzw. untergenutzten Wirtschafts- und Nebengebäude relativ hoch aus.

Sehr kleine und/ oder schmale Grundstücke sind bis zu 100 % versiegelt. Bei der Haus-Hof-Bebauung konzentriert sich die Versiegelung entlang der Erschließungsstraße; aber auch die rückwärtigen Grundstücksteile weisen eine hohe Versiegelung auf; vereinzelt sind noch begrünte Flächen/ Gärten anzutreffen.

Das Wohngebäude am Knittelsheimer Weg weist eine Grundflächenzahl von rd. 0,25 auf.

Konzept

Um eine Nachverdichtung auf den oft lang und schmal geschnittenen Grundstücken städtebaulich verträglich zu gestalten, wird im gesamten Geltungsbereich die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt und unterschreitet somit die gemäß § 17 BauNVO für das Dörfliche Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte für die baugebietstypischen Obergrenzen. In Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, kann es dazu kommen, dass die Grundflächenzahl nicht komplett ausgeschöpft werden kann; Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist im Bereich 4 eine Grundflächenzahl von 0,6 und im Bereich 5 eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Die Abweichungen ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation und dem damit verbundenen Gebäudebestand sowie Grundstückszuschnitt und -größe. So kann auch für diese Bereiche eine Bebauung ermöglicht werden.

Grundsätzlich ist zusätzlich eine Versiegelung mit Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig. Es verbleiben 30 % unversiegelte Freiflächen. Ausnahmsweise ist in den Bereichen 4 und 5 aufgrund der geringen Grundstücksgröße eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Hierdurch wird die Bebauung eines kleinen, ungünstig zugeschnittenen Grundstücks mit prägender Wirkung hin zum öffentlichen Straßenraum ermöglicht.

Der baurechtliche Gebäudebestand und die vorhandene Gesamtversiegelung, die von dieser Regelung abweichen, genießen Bestandsschutz^{1, 2}.

Dies gilt auch für die erst kürzlich genehmigte, hoch verdichtete Wohnbebauung Hauptstraße 6. Dieser Verdichtungsansatz entspricht nicht den Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde. Die Abwägung des privaten Interesses am Erhalt des erteilten Baurechts mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung und maßvollen Verdichtung der Altortbebauung im dörflichen Umfeld führt zur Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl. Sofern die baurechtlich genehmigte Bestandsbebauung die zulässige Grundflächenzahl überschreitet, wird diese planungsrechtlich unzulässig, genießt aber grundsätzlich passiven Bestandsschutz; die Bauherr:innen können die erteilte Baugenehmigung auch weiter nutzen, auch wenn dies im Widerspruch zum Planungsrecht steht. Ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“, kommt hier jedoch nicht in Betracht, da die baurechtlich genehmigte Bebauung erheblich von den Planungszielen der Gemeinde abweicht.

Die festgesetzten Nutzungsmaße sowie die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden unter **J.7** sind als Höchstmaße zu verstehen, die sich wechselseitig beeinflussen. Da der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück zu erbringen ist, können folglich nicht alle Höchstmaße zeitgleich ausgeschöpft werden. Dies bietet der Bauherr:in die nötige Flexibilität und die Möglichkeit die zulässigen Nutzungsmaße in der spezifischen örtlichen Situation optimal zu nutzen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bestand

¹ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, U. v. 07.03.2013 C 10544/12

Der Begriff des Bestandsschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie fließende, gesetzlich gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG näher ausgestaltete Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage mit einer bestimmten Nutzung, die einmal formell oder materiell legal war, weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Anlage mit dieser Nutzung heute nicht mehr neu errichtet werden dürfte (BVerfG, Beschl. v. 24.07.2000)

² Beim passiven Bestandsschutz kann die vorhandene Nutzung nicht beseitigt werden, aber auf Grund der neuen Rechtslage kann diese auch nicht erweitert werden.

Die Nutzungsdichte der Altortbebauung wird durch eine überwiegend 2-geschossige Bebauung, jeweils mit Sockel, geprägt:

- bis 2-geschossige Bebauung in erster Reihe entlang der Hauptstraße; dies entspricht einer Traufhöhe von rd. 6 m,
- bis 2-geschossig, teilweise bis 3-geschossig wirkende Wirtschaftsgebäude in zweiter Reihe; dies entspricht einer Traufhöhe von rd. 6 m bzw. 9. m,
- sowie 1- bis 2-geschossig wirkende Nebengebäude zwischen erster und zweiter Reihe; dies entspricht einer Traufhöhe von rd. 3 m bzw. 6 m.

Ein Großteil der Wohngebäude war ursprünglich als 1-geschossiges Kniestockhaus ausgebildet. Durch Aufstockung teilweise i.V.m. flacherer Dachneigung und geringer Kniestockhöhe haben sich im Laufe der Zeit 2-geschossige Gebäude entwickelt. Das Straßenraumprofil aber auch die Verschattungen auf den Baugrundstücken haben sich dadurch verändert.

Das Wohngebäude am Knittelsheimer Weg weist 1 Vollgeschoss auf.

Konzept

Die Festsetzung zulässiger Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß entspricht einer 2-geschossigen Bebauung und sichert so den baurechtlichen Bestand an 2-geschossigen Gebäuden. Eine künftige Aufstockung noch bestehender 1-geschossiger Hauptgebäude ist gegeben. Die Traufhöhen ermöglichen dem Eigentümer die nötige Flexibilität bei der Gestaltung von Sockeln bzw. Kniestöcken.

Ausnahmsweise ist bei der Aufstockung von 1-geschossigen Gebäuden mit hohem Sockel auf 2 Vollgeschosse eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe in dem unbedingt erforderlichen Umfang möglich. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gelten kumulativ.

Der Bebauungsplan setzt keine Geschossflächenzahl fest. Bei der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich in etwa eine Geschossflächenzahl von 1,2. Diese bewegt sich im Rahmen der gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässigen Gebäudehöhen fallen bei der Bebauung in der ersten Reihe niedriger aus als bei der Bebauung in zweiten Reihe. Dies ergibt sich aus den unterschiedlichen Gebäudetiefen und vorgegebenen Firstrichtungen, welche sich weitgehend am baulichen Bestand orientieren.

Bestehende Gebäude, die die festgesetzte Trauf- bzw. Gebäudehöhe überschreiten, sind in ihrem Bestand geschützt.

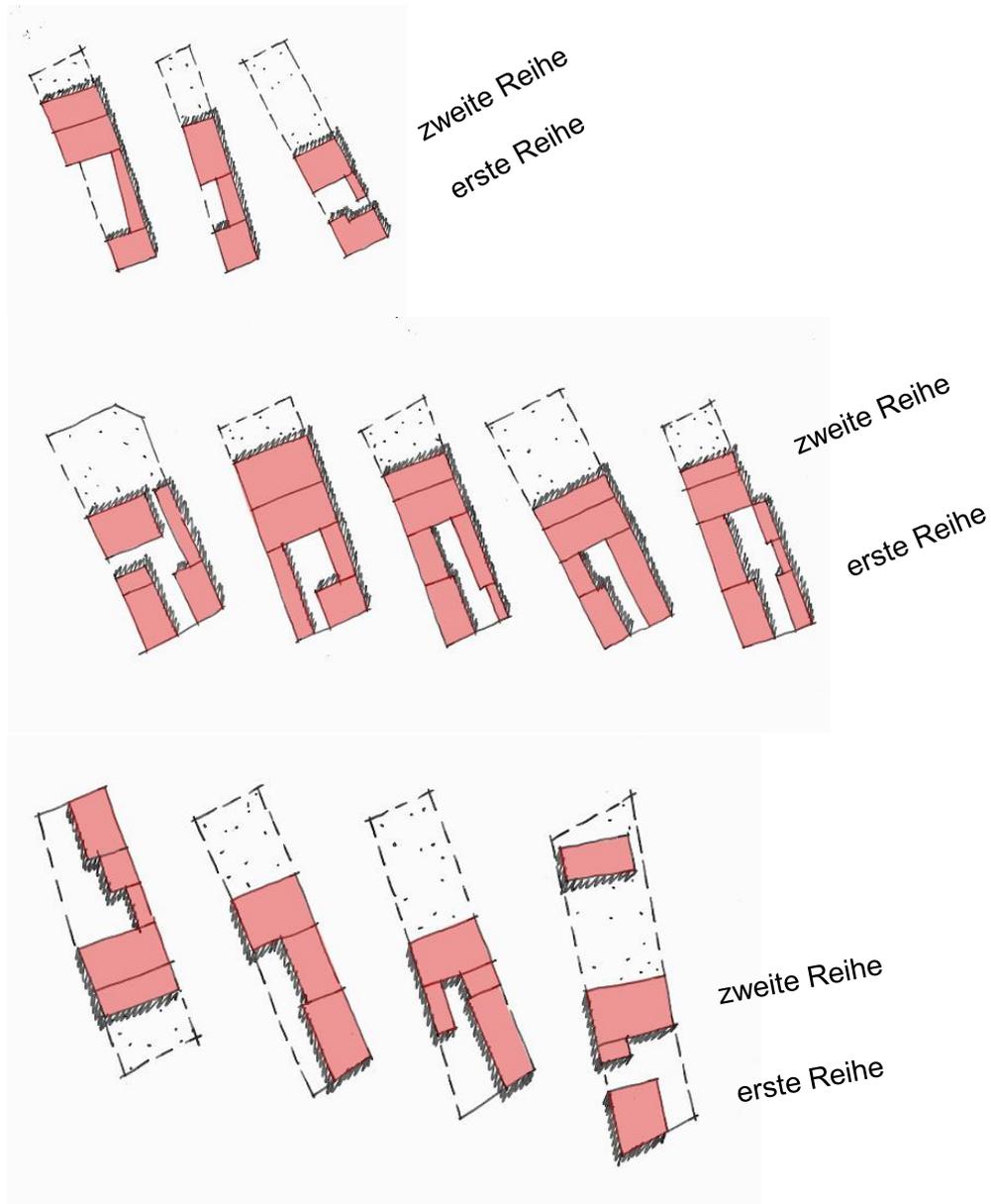
3. Bauweise

Bestand

Die ortstypische Haus-Hof-Bebauung besteht aus einer straßenbegrenzenden Bebauung in der Regel durch ein giebelständiges bzw. traufständiges Hauptgebäude und einem traufständigen rückwärtigen Gebäude. Soweit sie noch vorhanden sind, bilden die Scheunen einen geschlossenen Scheunenkranz in der zweiten Bebauungsreihe. Je nach Grundstücksgröße kommt die Haus-Hof-Bebauung in unterschiedlicher Ausprägung vor.

Die charakteristischen Merkmale der Haus-Hof-Bauweise sind:

- giebelständiges Hauptgebäude direkt an den Straßenraum angrenzend; bei einem 4-Seitenhof, kann es auch traufständig sein. Teilweise sind auch Parzellenformen mit einem zweiten giebelständigen Gebäude entlang der zweiten seitlichen Grundstücksgrenze zur Straße festzustellen, welches als Nebengebäude oder Garage benutzt wird,



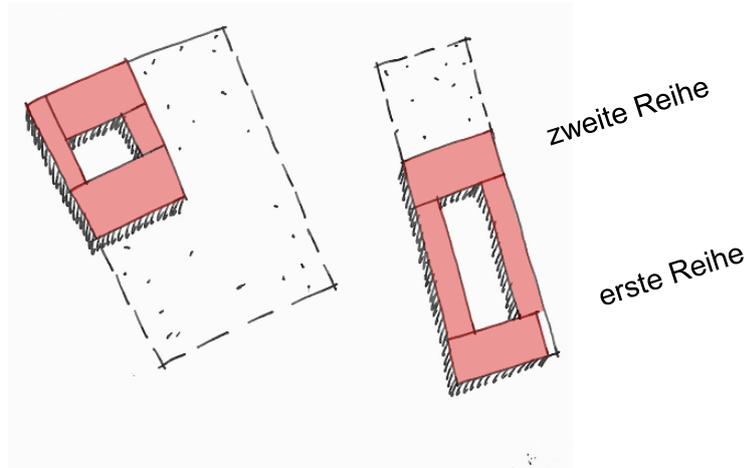


Abb. 9: Haus-Hof-Bauweise entlang der Hauptstraße im östlichen Altort

- überwiegend einseitige, seitliche Grenzbebauung des Hauptgebäudes in erster Reihe und einer i.d.R. beidseitigen Grenzbebauung des rückwärtigen Gebäudes in zweiter Reihe,
- in zweiter Reihe häufig eine Verschachtelung mehrerer Scheunen und (Tabak-) Schuppen hintereinander.

Das Wohnhaus am Knittelsheimer Weg ist in offener Bauweise als Einzelhaus errichtet.

Konzept

Die zulässige Bauweise orientiert sich an der ortstypischen Baustruktur, der sogenannten Haus-Hof-Bauweise.

Im Bereich der ersten Reihe entlang der Hauptstraße ist überwiegend eine abweichende Bauweise zulässig: halboffene Bauweise mit einseitigem, seitlichen Grenzanbau entsprechend dem Bestand. D.h. eine Neuerrichtung einer Altanlage ist in der Regel in gleicher Lage wie das bisherige Gebäude zu errichten.

Um den unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen gerecht zu werden, regelt ein Ausnahmeverbehalt, dass auch auf beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ein Hauptgebäude errichtet werden darf, wenn die Hofeinfahrt eine Breite von mind. 3 m einhält. Das entspricht auch der historisch gewachsenen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich.

Im Bereich der zweiten Reihe wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies dient der Sicherung der prägenden Haus-Hof-Bauweise sowie einer effizienten Grundstücksnutzung bei relativ schmalen Grundstücken.

Um auch hier den unterschiedlichen Grundstücksbreiten gerecht zu werden, regelt ein Ausnahmeverbehalt, dass bei Grundstücksbreiten zwischen 12 m und 17 m eine seitliche Grundstücksgrenze mit Nebengebäude/ Garage bebaut werden darf, um den geschlossenen Charakter zu erhalten. Andernfalls würde die geschlossene Bauweise ein viel größeres Bauvolumen erfordern, als dies bei einer Nutzung als Einfamilienhaus erforderlich wäre. So wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten unter Ziffer **J.7** auf das zulässige Bauvolumen und umgekehrt abgestimmt. Aus diesem Grund ist bei Grundstücksbreiten ab 17 m ausnahmsweise auch eine offene Bauweise zulässig.

Bei den Grundstücken Flst-Nrn 328/2 (Teilfläche) und 78/1 am östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie für das Grundstück Flst-Nr. 92 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Grundstücke sind zwischen 1.580 qm und 2.040 qm groß und liegen am Ortseingang bzw. einem Eckgrundstück an der Hauptstraße und dem Fahrweg in Nord/ Süd-Richtung. Auf Grund der städtebaulichen Situation und der Breite der Grundstücke ist hier weder die abweichende noch die geschlossene Bauweise sinnvoll, vielmehr sollen hier Wohnformen entstehen, die üblicherweise Neubaugebieten vorbehalten sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Bestand

Im östlichen Altort ist die straßenbegleitende Bebauung in Haus-Hof-Bauweise typisch. Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich von der Straßenflucht entlang der Hauptstraße bis zu den Außenwänden der rückwärtigen Bebauung in zweiter Reihe. Die zweite Reihe entlang der Hauptstraße ist durch eine Verschachtelung mehrerer Scheunen und (Tabak-) Schuppen hintereinander und damit durch entsprechende Gebäudetiefen geprägt. Diese Gebäude stehen leer oder sind untergenutzt.

Konzept

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien entlang der Hauptstraße und ansonsten durch Baugrenzen überwiegend bandartig festgesetzt. Hierdurch soll der Bereich zwischen der ersten und zweiten Reihe aufgeweitet werden, so dass längerfristig der Bebauung in erster Reihe größere, gut belichtete Freibereiche zum Wohnen oder aber Flächen für den Stellplatznachweis zugeordnet werden können. Die Baugrenzen berücksichtigen geringfügige Abweichungen des baurechtlichen Bestands.

Zur Hauptstraße sichert eine Baulinie die bestehende, den Ortscharakter prägende Bauflucht, d.h. bei der Neuerrichtung einer Altanlage muss an diese Linie angebaut werden. Da der Bau schräger Winkel aufwändiger ist als rechte Winkel, wird geregelt, dass in einem vorgegebenen Umfang Abweichungen von der festgesetzten Baulinie zulässig sind.

Bestehende Gebäude in der zweiten Reihe sowie zwischen der ersten und der zweiten Reihe weichen teilweise von dem angestrebten Entwicklungs- und Ordnungsprinzip ab. Ausnahmsweise dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bestehende Hauptgebäude einer Haus-Hof-Bebauung durch Um-, Ausbau und Nutzungsänderungen geändert werden. Eine Nutzungsänderung in dem für das Dörfliche Wohngebiet zulässigen Rahmen ist ebenfalls zulässig. Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit einem bestehenden Wohngebäude dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden, auch wenn diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Eine Aufstockung oder Erweiterung der umgenutzten Nebenanlagen ist jedoch unzulässig. Eine Umnutzung von Nebenanlagen zu gewerblichen Zwecken ist unzulässig.

So bleibt die charakteristische Bebauung bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum erhalten; zudem wird ein Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit (Baustoff) Ressourcen geleistet. Bei einem Anbau, einer Erneuerung bzw. einer Neuerrichtung einer Altanlage an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung sind jedoch die überbaubaren Grundstücksflächen einzuhalten.

Begriffsdefinition: Fickert/ Fieseler zu § 1 Abs. 10 BauNVO, Rn 142:

Erweiterung und **Änderung** sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken.

Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahmen) ist eine Änderung der bisherigen in eine andere Nutzungsart.

Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder einer Beseitigung der vorhandenen Anlage erfolgende **Neuerichtung** einer Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzung an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurden die bestehenden ehemals landwirtschaftlichen Gebäude (Scheunen, Tabakschuppen) umgenutzt z.B. für Kfz-Abstellplätze. Im nördlichen Bereich der Hauptstraße sind (außerhalb des Geltungsbereiches) zudem Stallungen für Pferde anzutreffen. Weiterhin sind dort Lagerflächen für Holz, Geräte usw. eingerichtet. Mehrere Tabakscheunen stehen auch leer und sind baufällig.

Auf den Baugrundstücken entlang des südlichen Ortsrandweges/ Wirtschaftswegs und Radweges wurden mehrere Garagen und Stellplätze errichtet, welche über diesen auch erschlossen werden. Da der Wirtschaftsweg nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, ist dieser auch nicht geeignet für eine Erschließung von Baugrundstücken.

Konzept

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf hierfür den in der Planzeichnung markierten Flächen zwischen der Bebauung in erster und zweiter Reihe zulässig. Auf diese Weise werden insbesondere die grünen Gartenzonen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen auch im Übergang zur Landschaft und ihre Freihaltung von Bebauung gesichert. Südlich der Hauptstraße sind mit Bezug auf die Bestandssituation nicht notwendige Stellplätze zulässig, ihre Ein- und Ausfahrt dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen. In begründeten Einzelfällen sind hier auch notwendige Stellplätze mit Ein- und Ausfahrt über den südlichen Wirtschaftsweg zulässig.

Bestehende, baurechtlich genehmigte Garagen, Carports und Stellplätze, die diesen Vorgaben widersprechen, sind in ihrem Bestand passiv geschützt.

Nebenanlagen in einer Gesamtgröße von bis zu 50 m³ umbautem Raum sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; die zulässige Gesamtversiegelung ist einzuhalten. Diese Größe entspricht den genehmigungsfreien Vorhaben i.S. d. § 62 Abs. 1 Nr. 1 LBauO. So können an den von der Hauptstraße abgewandten Randbereichen zusammenhängende Grün- und Freibereiche weitgehend erhalten werden.

Bestehende Nebenanlagen, die die zulässigen Maße überschreiten, sind in ihrem Bestand geschützt.

6. Gemeinbedarfsflächen

6.1 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarf“

Die Wiegehalle an der Hauptstraße 39 wurde bereits vor Jahren abgerissen. Das noch vorhandene, längsgestreckte Gebäude ist teilweise in einem schlechten baulichen Zustand; eine Erneuerung bzw. Renovierung ist im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen. Der Bereich der Waage soll als Dorfplatz (mit integrierter Waage) hergerichtet und das Raiffeisenlager als Halle/ Werkstatt/ Sozialbereich renoviert werden.

An dem nach Süden verlängerten Knittelsheimer Weg befinden sich auch einige öffentliche Stellplätze in Schrägaufstellung. Anstelle des Kühlhauses sollen Stellplätze angelegt werden, die dem Dorfplatz bzw. dem Raiffeisenlager dienen.

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Gemeindezentrum“ werden Anlagen der öffentlichen Verwaltung planungsrechtlich gesichert. Hierunter fallen gemeinwohlorientierte Nutzungen wie bspw. Lagerraum, Sozialraum für Gemeindearbeiter und Stellplätze.

6.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“

Bestand

Katholische Kirche steht unter Denkmalschutz

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ dient der planungsrechtlichen Sicherung von baulichen Anlagen für kirchliche Zwecke.

7. Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden

Bestand

In der Mehrzahl der bestehenden Wohngebäude ist eine Wohnung je Wohngebäude anzutreffen; vereinzelt auch 2 WE je Wohngebäude oder auch mehr. Damit ist das Gebiet durch eine eher geringe Anzahl von Wohnungen geprägt; ein großer Teil des Gebäudebestands wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Dieser steht oftmals leer bzw. wird als Abstell- oder Lagerfläche genutzt.

Das jüngst genehmigte Wohnbauvorhaben mit 13 Wohneinheiten und nahezu 100 %-iger Gesamtversiegelung auf Grundstück Flst-Nr. 67 steht aufgrund der hohen Dichte für eine geringe Wohn- und Aufenthaltsqualität und widerspricht der Eigenart des Altortes mit seinem geringen Anteil an Wohnungen und dem damit verbundenen relativ hohen Anteil unversiegelter Flächen.

Die Zahl der Wohneinheiten steht in unmittelbarem Zusammenhang mit anderen zulässigen Höchstwerten und dem Stellplatznachweis, welche sich gegenseitig bedingen. In der Folge können nicht alle Höchstmaße der vorgegebenen Festsetzungen ausgeschöpft werden. So beeinflussen sich die Zahl der Wohneinheiten und die Flächen für den Stellplatznachweis/ maximale Flächenversiegelung auf dem Baugrundstück gegenseitig. Es gilt das am stärksten einschränkende Höchstmaß.

Konzept

Um die Eigenart des dörflich geprägten Altorts von Herxheimweyher zu sichern, soll neben der Festsetzung der zulässigen Nutzungsmaße zur Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten geregelt werden.

So weist die städtebauliche Eigenart der ortstypischen Haus-Hof-Bebauung einen spürbaren Anteil an Grün- und Freiflächen auf und prägt so die dörfliche Baustruktur. Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt relativ zur Größe des Baugrundstücks und beinhaltet gleichzeitig die Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße. So kann der Tendenz zu urbanen Baustrukturen im dörflich geprägten Altort entgegen gewirkt werden. Andernfalls können private Erschließung und notwendiger Stellplatznachweis zu einer kompletten Versiegelung des jeweiligen Baugrundstücks und damit zu einer deutlichen Veränderung der Baustruktur führen als derzeit vorhanden.



Abbildung 9: Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des als Baugebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche - je volle 300 m² 1 WE

Um beliebigen Grundstücksteilungen entgegen zu wirken wird je volle 300 m² als Baugrundstück festgesetzte Grundstücksfläche eine Wohneinheit zugelassen. Auch dies ermöglicht die Wahrung der städtebaulichen Eigenart. Hierzu **Anhang 1**. Eine geringere Bezugsgröße würde zu mehr Wohneinheiten und in der Folge zu einer zunehmenden Gesamtversiegelung der Baugrundstücke führen. Ansätze in diese Richtung sind bereits auf den Grundstücken Flst-Nr. 67 mit 90 m² je Wohneinheit und Flst-Nr. 1/1 mit 275 m² je Wohneinheit feststellbar.

Darüber hinaus erfordert auch die alleinige Ein- und Ausfahrt über die Hauptstraße eine moderate Zunahme der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden; dies spricht am ehesten für eine Bezugsgröße von 300 m².

8. Verkehrsflächen

Bestand

Die Hauptstraße erschließt die Baugrundstücke nördlich und südlich angrenzend. Der südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufende Wirtschaftsweg wird als Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen genutzt.

Konzept

Die als Baugebiet festgesetzten Grundstücke sind grundsätzlich verkehrlich an die Hauptstraße anzubinden. Somit sind die notwendigen Stellplätze ausschließlich über die Hauptstraße anzubinden.

Der südlich entlang des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg ist nicht öffentlich gewidmet und daher grundsätzlich nicht für die verkehrliche Anbindung geeignet; das gleiche gilt für die Fahrwege, die den Wirtschaftsweg mit der Hauptstraße verbinden. Um den derzeit als „Anlieger frei“ ausgeschilderten Wirtschaftsweg nicht unnötig zu beanspruchen, dürfen von hier nur nicht notwendige Stellplätze angefahren oder in besonderen Einzelfällen ausnahmsweise angrenzende Wirtschaftswege für die verkehrliche Anbindung genutzt werden.

9. Grünflächen

Bestand

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz, welcher in den letzten Jahren bereits umgestaltet wurde. Die direkt östlich an das Dörfliche Wohngebiet angrenzende Fläche wurde dabei in den Spielplatz integriert.

Im unmittelbaren Umfeld der Kirche befindet sich ein größerer Grünbereich, welcher als Pfarrgarten angelegt ist. Dieser prägt den Altort und den unmittelbar angrenzenden Kinderspielplatz.

Direkt nach Norden an das Plangebiet angrenzende Grünflächen werden zum Teil als Lagerflächen, für Pferdehaltung, als Rangierflächen sowie rückwärtige Zufahrt genutzt. Sie werden durch einen Privatweg erschlossen, welcher quer über die Grundstücksparzellen führt.

Der südliche Rand des Plangebietes wird vielfach durch Scheunen, Abstell- und (Tabak) Schuppen teilweise auch durch Gärten geprägt.

Konzept

Der bereits hergestellte und genutzte Kinderspielplatz wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Die Flächen sind im Eigentum der Kirche, und von der Gemeinde auf die Dauer von 25 Jahren gepachtet.

Der Pfarrgarten, welcher unmittelbar an den öffentlichen Kinderspielplatz angrenzt und den Altort in positiver Weise prägt, soll auch künftig als markante und prägende private Grünfläche mit ihrem Baumbestand erhalten bleiben. Darüber hinaus kommt dem Pfarrgarten auch in artenschutzrechtlicher Sicht eine besondere Bedeutung zu (FUSSER 2021).

10. Leitungsrecht

Der Bebauungsplan setzt für die 20-kV-Mittelspannungskabelleitung 1 m breites Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers fest. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Leitungsträgers oder dessen Rechtsnachfolgers, die in den privaten Grundstücken verlegte 20-kV-Mittelspannungskabelleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Die Herstellung/ Änderung von baulichen Anlagen bzw. Nebenanlagen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitung ist nicht zulässig.

11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Entwurf des Fachbeitrags Naturschutz (KRELL 2022) enthält schutzgutbezogene Aussagen zu Umweltbelangen im Zuge der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB sind weder Umweltbericht noch eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung erforderlich. Gleichwohl sind Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

11.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

In der derzeitigen planungsrechtlichen Situation im planungsrechtlichen Innenbereich ist eine 100%-ige Oberflächenversiegelung möglich.

Im Sinne einer naturnahen Wasserbewirtschaftung sind bei künftigen Baumaßnahmen wasserdurchlässige Oberflächen herzustellen. Dies führt nach und nach zu einer Verringerung befestigter Oberflächen und in diesem Zug zu einer Verbesserung der Wasserbilanz des bereits teilweise sehr stark versiegelten Innerortsbereichs.

11.2 Schottergärten

Der Ausschluss von Schotter- und Splittflächen ist ebenfalls in Sinne einer naturnahen Wasserbewirtschaftung und zugleich ein Beitrag zum klimaangepassten Bauen. Darüber hinaus sind auch positive Effekte für die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

11.3 Schutz von Igel und anderen Kleintieren

Zum Schutz von Igel und anderen Kleintieren sind geschlossene Einfriedungen unzulässig. Hierzu ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung 4.

11.4 Baumpflanzungen und -erhaltung

Baumbestand soll auch künftig den Altort von Herxheimweyher prägen und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen leisten; darüber hinaus wird auch die Aufenthaltsqualität gewährleistet. Da die Grundstücke in ihrer Größe unterschiedlich ausfallen, erfolgt eine relative Festsetzung der Anpflanzbindung für Bäume.

11.5 Ortsrandeingrünung nach Osten

Der Ortsrand nach Osten soll durch Hecken eingegrünt werden. Dies sorgt für eine landschaftliche Einbindung und ist als Beitrag zum klimaangepassten Bauen zu sehen.

Bei Überlagerung mit dem Leitungsrecht für eine 20-kV- Mittelspannungskabelleitung ist eine geeignete Pflanzenauswahl zu treffen.

11.6 Dachbegrünung

Die Flachdächer und flach geneigten Dächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Dachfläche von 20 m² mindestens extensiv dauerhaft zu begrünen. So kann ein weiterer Beitrag zum klimaangepassten Bauen geliefert werden.

11.7 Fassadenbegrünung

Fassaden ab einer bestimmten Größe sollen begrünt werden und somit einen weiteren Beitrag zum klimaangepassten Bauen liefern.

K. Artenschutz

Im Zuge der Planaufstellung ergeben sich Auswirkungen auf geschützte Arten. Betroffen sind ubiquitäre Vogelarten, der Star, der Haussperling, Zwergfledermäuse sowie die Zauneidechse. Durch baubedingte Eingriffe können Tötungen und Störungen nicht ausgeschlossen werden. Gehölze sind außerhalb der Brutperiode zu fällen, um eine Tötung von hecken- und gehölbewohnenden Vögeln zu verhindern. Dabei sind die an den Gehölzen vorkommenden Zauneidechsen zu beachten. Zur weiteren Vermeidung der Verletzung/ Tötung von Eidechsen ist vor Baubeginn ein Reptilienschutzzaun zu stellen, welcher das Einwandern der Tiere in das Baufeld verhindern soll. Hiervon sind nur die Flurstücke 328/1, 328/2, 71 und 67 betroffen. Im Baufeld verbleibende Tiere sollen auf eine im Vorfeld der Baumaßnahme aufgewertete Fläche umgesetzt oder vergrämt werden. Gebäude sind einer Kontrolle vor Sanierungs- oder Rückbaumaßnahmen zu unterziehen. Bei festgestellter Eignung für Fledermäuse sind mindestens 3 geeignete Fledermauskästen im Umfeld auszubringen. Darüber hinaus sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits 15 Fledermauskästen als Ausgleich im Gebiet aufzuhängen, da eine Wochenstube von Zwergfledermäusen und ein generell hohes Quartierpotenzial festgestellt wurde. Für den Star und 8 betroffene Haussperlingsbrutplätze sind geeignete Nistkästen aufzuhängen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

L. Schalltechnische Situation

Im Plangebiet und unmittelbar westlich angrenzend liegt eine schalltechnische Vorbelastung infolge des Durchgangsverkehrs an der Hauptstraße L493 vor.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2015 wurde der Verkehrslärm auf Basis der elektronischen Verkehrszählung 2012 berechnet. Dabei werden die gemäß Punkt 2.1 der Lärmschutzrichtlinien-StV aus dem Jahr 2007 maßgebenden Richtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete zugrunde gelegt. Im Plangebiet wird der Richtwert im Tageszeitraum von 72 dB(A) an keinem Gebäude überschritten; der Richtwert im Nachtzeitraum von 62 dB(A) wird an allen straßenseitigen Gebäuden überschritten.

Durch die Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h auf 30 km/h kann rechnerisch eine Pegelminderung von 2,4 dB(A) erzielt werden. Dies würde auch zur Einhaltung der Richtwerte im Nachtzeitraum führen.

Auf dieser Grundlage wurde für die Anordnung straßenverkehrsrechtlicher Maßnahmen aus Lärmschutzgründen (Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h) die Zustimmung der oberen Straßenverkehrsbehörde beim LBM Außenstelle Speyer eingeholt. Seit Juli 2015 gilt für die Ortsdurchfahrt Herxheimweyher Tempo 30.

In der Ortsgemeinde wurden im Zuge der Ortsdurchfahrt L493 durch den Landesbetrieb Mobilität passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden umgesetzt. Dies sichert innenraumverträgliche Lärmpegel.

Zur Entlastung der Hauptstraße stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim eine Ortsrandstraße dar; mit der Realisierung ist nicht innerhalb der nächsten Jahre zu rechnen.

M. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde hat regelmäßig die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Abwägung einzustellen. Eine kommunale Planung, die sich aber gar nicht, unzureichend oder fehlerhaft damit auseinandersetzt, verstößt gegen das Abwägungsgebot.

1. Klimaschutz

Vorbeugende Maßnahmen der Gemeinde sollen einen Beitrag dazu leisten, dass sich der Anstieg der Durchschnittstemperatur der die Erde umgebenden Atmosphäre in den nächsten Jahren nicht zu sehr erhöht; zum Schutz des Klimas soll der CO₂-Ausstoß auf der Ortsebene gering gehalten oder durch geeignete Gegenmaßnahmen kompensiert werden.

- Energetische Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zur Außendämmung gelten unmittelbar, unabhängig vom Bebauungsplan.
- Die bebaute Ortslage zeichnet sich durch eine kompakte und damit energiesparende Haus-Hof-Bauweise aus; dies entspricht einem günstigen A/V-Verhältnis.
- Die Nord-Süd-Ausrichtung der traufständigen Gebäude entlang der Hauptstraße ermöglicht eine effiziente Nutzung solarer Energie; hingegen ist die überwiegende Ost-West-Ausrichtung der giebelständigen Gebäude entlang der Hauptstraße mit einer Reduzierung solarer Gewinne um ca. 30 % verbunden.
- Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünung funktionieren u.a. auch als CO₂-Speicher.

2. Klimaanpassung

Maßnahmen zur Klimaanpassung in der bislang unbepflanzten Ortslage dienen dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor den Folgen des Klimawandels etwa vor Hitze oder Starkregen.

- Die Anpflanzung resistenter Bäume ermöglicht schattige Bereiche mit Kühlungseffekten an heißen Tagen.
- Die Fassaden- und Dachbegrünung ermöglicht Verdunstungskühle an heißen Tagen.
- Die ortstypische Haus-Hof-Bauweise ermöglicht verschattete Freibereiche mit weniger Aufwärmung an heißen Tagen.
- Die Grünflächen ermöglichen Verdunstungskühle an heißen Tagen.
- Notwasserwege im Knittelsheimer Weg und nord-südlich verlaufenden Wirtschaftsweg schützen vor Schäden durch Sturzfluten im Zuge von Starkregenereignissen.
- Die Begrenzung der Oberflächenversiegelung ist ein Beitrag zur naturnahen Wasserbewirtschaftung.

N. Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

O. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	3,4 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Dörfliches Wohngebiet	2,92 ha	85,9 %
Gemeinbedarfsflächen	0,07 ha	2,0 %
Straßenverkehrsfläche L 493 einschließlich Wirtschaftswege	0,27 ha	7,9 %
Öffentliche Grünfläche	0,03 ha	0,1 %
Private Grünfläche	0,14 ha	4,1 %

Teil Ib: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Das Plangebiet wird durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Haus-Hof-Anlagen geprägt und dient so der Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt, gleich wohl aber die Hobbytierhaltung. Die prägenden Bau- und Grünstrukturen sollen im Zuge der Umstrukturierung erhalten und weiterentwickelt werden und so auch weiter die Gestalt der Ortsgemeinde prägen.

Der nördliche Rand des Plangebietes ist in vorhandene Grünstrukturen eingebunden, der südliche Rand wird durch einen Wirtschafts- und Radweg begrenzt. Die Bebauung in zweiter Reihe wird durch leerstehende, ehemals genutzte Scheunen und Tabakschuppen, teilweise in schlechtem Zustand, geprägt. Ab 1860 wurden mit Beginn des Tabakanbaus an bestehende Scheunen weitere Scheunen und Tabakschuppen angebaut; eine klare Baustruktur ist nicht immer zu erkennen. Im Zuge der anstehenden Umstrukturierung sollten vorhandene Gebäude umgenutzt oder aber durch Neubauten vergleichbarer Kubatur ersetzt werden. Verwinkelte Strukturen sollten zugunsten klarer Bauformen aufgelöst werden. Hiervon ausgenommen sind Tabakschuppen wegen ihres großen Gebäudevolumens und der mehrfachen Schichtung hintereinander.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Bestand

Die Dachlandschaft von Herxheimweyher ist geprägt durch:

- steil geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° bis 50°; bei einzelnen aufgestockten Gebäuden wurde die Dachneigung auf 30° reduziert,
- nur wenige Dachaufbauten,
- rot-/ rotbraunfarbene Dacheindeckung,
- geringe Dachüberstände.

Vereinzelt wurden auf den Dächern von Wirtschafts- und Lagergebäuden Solarenergiegewinnungsanlagen errichtet.

Die Dächer von Hauptgebäuden sowie von Garagen und Nebengebäuden sind als gleichschenklige Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. In zweiter Reihe sind zusätzlich versetzte Pultdächer zulässig; der Ortsrand wird überwiegend durch geneigte Dachflächen geprägt. Es sind aber auch begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer bis 15° in zweiter Reihe zulässig um eine Retention/ Verdunstung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und des Dachüberstands müssen sich die Garagen und Nebengebäude der Gestaltung des Hauptdaches anpassen.

Der Wechsel von Hauptgebäuden mit steil geneigten Sattel- und Krüppelwalmdächern und Hoftor entlang der Hauptstraße ist auch künftig gesichert.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in begrenztem Umfang zulässig. Es werden die Formen der zulässigen Dachaufbauten vorgegeben sowie die zulässigen Mindest- und Maximalmaße. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten, sollen sich Dachaufbauten in Proportion und Umfang den Dachflächen unterordnen. Daher werden sowohl die Gaubenform also auch deren Dachneigung entsprechend festgelegt, sowie die Gesamtbreite der Dachgauben auf 50 % der Dachlänge beschränkt.

1.3 Dacheindeckung

Die Dächer der Bestandsbebauung sind mit ziegelroten bis braunroten Materialien eingedeckt. Aus Gründen der Klimaanpassung sind aber auch hellgraue Materialien zulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind im Sinne der Energiewende. Daher sind keine gestalterischen Regelungen vorgesehen.

1.4 Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung orientiert sich an der Bestandsbebauung; giebel- und traufständige Firste sind Ausdruck der ortstypischen Haus-Hof-Bebauung.

In der ersten Reihe stehen die Gebäude überwiegend senkrecht zur Hauptstraße, von der aus die Grundstücke erschlossen werden; es sind aber auch traufständige Gebäude anzutreffen, deren First parallel zur Hauptstraße verläuft. In der zweiten Reihe sind überwiegend traufständige Gebäude zulässig gemäß dem historischen Vorbild. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ zu den zeichnerischen Festsetzungen sind zulässig.

Der Firstverlauf ist nur parallel zur längeren Gebäudeseite zulässig; so können die Gebäudeproportionen gewahrt und überhohe Dachgeschosse vermieden werden.

1.5 Außenwände

Zur Außenwandgestaltung werden glatte Putzflächen in hellen Farbtönen (50%-iger Weißanteil/ 20%-iger Schwarzanteil für die Fassade sowie 20%-iger Weißanteil/ 50%-iger Schwarzanteil für den Sockel), Holzverkleidungen und Fachwerk vorgegeben. Verglasungen für Wintergärten und Fassadenbegrünung sind ebenfalls zulässig. Diese Materialien entsprechen der ortstypischen Bebauung und sind zudem als Beitrag zum klimangepassten Bauen zu sehen. Denn helle Fassaden heizen sich weniger auf als dunkle Fassaden.

Der Fassadenaufbau der straßenseitigen Hauptgebäude zeichnet sich aus durch

- horizontale Gliederungselemente, wie Gesimse und Fensterbänder, teilweise noch mit Klappläden,
- Sockelzone,
- Kniestock bei 1 ½-geschossigen Kniestockhäusern,
- Lochfassaden mit Fensteröffnungen meist im stehenden Format, durch Umbauten oftmals liegende Formate

Zur Erhaltung der prägenden Fassaden unmittelbar entlang der Hauptstraße werden achsialsymmetrisch gegliederte Lochfassaden mit stehenden Öffnungsformaten vorgegeben; dies entspricht dem historischen Vorbild. Demnach sind Balkone und Loggien an straßenseitigen Gebäudewänden ebenfalls unzulässig

Unter Hinweise wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die historischen Fachwerkgebäude Zeitzeugen der Baugeschichte sind. Verputzte Fachwerkhäuser sollten den Eindruck von Steinhäusern vermitteln. Sichtfachwerke waren hingegen als solche geplant und deswegen aufwendiger und repräsentativer gestaltet. Solche noch vorhandene Fachwerkfassaden dürfen nicht durch Verputzen oder Verkleidung überdeckt werden.

Der aktuelle Entwicklungsstand der Materialien und Techniken zur energetischen Fassadendämmung ist noch nicht grundsätzlich vereinbar mit der Bewahrung historischer und als allgemeines Kulturgut zu erhaltenden Fassaden. Das nachträgliche Aufbringen von Dämmmaterialien verändert das Erscheinungsbild eines Gebäudes maßgeblich, sodass der identitätsstiftende Charakter des historischen Ortsbildes und damit ein nicht zu unterschätzender sog. „weicher Standortfaktor“ gefährdet sind. Hinzu kommt das Risiko, dass die durch die Dämmmaßnahmen angestrebte höchstmögliche Luftdichtheit, zur bauphysikalischen Gefährdung der Bausubstanz führt.

2. Werbeanlagen

Zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes im östlichen Altort, insbesondere des Straßenbildes werden Regelungen zur Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Diese sollen das Straßenbild nicht dominieren. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen die Dachfläche nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die rückwärtige Grundstückszone, unmittelbar angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen ist grüngestalterisch als Übergang zur freien Landschaft bzw. zum Wald anzulegen. Dies erfolgt in Anlehnung an die heute noch teilweise vorhandenen Nutzgärten, die ehemals der Selbstversorgung ihrer Bewohner dienten. In begründeten Einzelfällen dürfen diese Bereiche als Zufahrt genutzt werden. Hierzu die Ausführungen unter **J.8** der planungsrechtlichen Festsetzungen.

4. Einfriedungen

Bestand

In weiten Teilen vermittelt die Hauptstraße durch den Wechsel von Hauptgebäuden einerseits und hohen Mauern/ Toren andererseits einen geschlossenen Raumeindruck:

- etwa 2 m hohe Holztore bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden,
- weniger häufig etwa 3,50 m bis 4 m hohe Holztore bei 1 ½ - bis 2-geschossigen Gebäuden.

Vereinzelt wird dieser geschlossene Charakter durch fehlende oder schmiedeeiserne Tore, Gärten oder rückspringende Gebäude unterbrochen.

Ein großer Teil der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist gärtnerisch angelegt oder als Hausgarten genutzt. Vereinzelt sind diese Bereiche befestigt und werden als Zufahrt oder Stellplatz genutzt. Teilweise ist keine Einfriedung vorhanden, teilweise bestehen die Einfriedungen aus Zäunen und Mauern.

Konzept

Zur Erhaltung des geschlossenen Charakters entlang der Hauptstraße lassen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergänzend zur planungsrechtlichen Festsetzung von Baulinien 2,50 m hohe Einfriedungen in Form von Mauern/ Toren entlang der Hauptstraße zu. Bestandstore, die diese Höhe überschreiten, genießen Bestandsschutz.

Nach Norden und Süden ermöglichen Tore den direkten Zugang zu vorhandenen Wegen. Ihre Größe ist begrenzt; Sichtschutz ist zulässig.

Nördlich und südlich entlang des Geltungsbereichs wird die Höhe der zulässigen Zäune auf 1,60 m festgelegt. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Der hierdurch entstehende halböffentliche Charakter hält den südlichen Ortsrand erlebbar. Hecken und Sträucher sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

Zum Schutz von Igel und sonstigen Kleintieren wie Laufkäfer, Grashüpfer, Kröten oder Eidechsen sind geschlossene Einfriedungen unzulässig; zudem ist eine Bodenfreiheit einzuhalten. Die genannten Tiere können nur überleben, wenn ihnen viele Gärten offenstehen.

Landau, 02.05.2023

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin


B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

Teil II: VERFAHREN

Der Ortsgemeinderat Herxheimweyher hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Altort“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und damit städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu schaffen. Zur Sicherung der Planung wurde in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre beschlossen, welche mit öffentlicher Bekanntmachung am 20.11.2020 in Kraft getreten ist und für 2 Jahre gilt. Mit fortgeschrittener Planung wurde die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert; mit Veröffentlichung am 11.11.2022 wurde die Verlängerung rechtswirksam. Die Frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2022; Frist bis 20.05.2022 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingegangen, davon 10 mit Anregungen für das weitere Verfahren und eine Stellungnahme der VG-Verwaltung mit Anregungen für das weitere Verfahren.

Vom 14.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur Frühzeitigen Unterrichtung verwiesen. Es liegen keine Stellungnahmen von Bürgern vor.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingegangene Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

ANHANG 1: Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

	Größe in m ²	je volle 300 m ²	baurechtlich genehmigt
Zahl der WE			
Hauptstraße 2	1.504,00	5	
Hauptstraße 4	217,00	1	
Hauptstraße 6	1.172,00	3	13
Hauptstraße 8	650,00	2	
Hauptstraße 10	710,00	2	
Hauptstraße 12	790,00	2	
Hauptstraße 14	1.460,00	4	
Hauptstraße 16			
Hauptstraße 18	1.120,00	3	
Hauptstraße 20	920,00	3	
Hauptstraße 22	920,00	3	
Hauptstraße 24	920,00	3	
Hauptstraße 26	1.330,00	4	
Hauptstraße 28			
Hauptstraße 30	1.600,00	2	
Hauptstraße 32			
Hauptstraße 34	1.120,00	3	
Hauptstraße 1	1.982,00	6	
Hauptstraße 3	604,00	2	
Hauptstraße 5	611,00	2	
Hauptstraße 7			
Hauptstraße 9	958,00	3	
Hauptstraße 11	1.089,00	3	
Hauptstraße 13			
Hauptstraße 15	968,00	3	
Hauptstraße 17	1.688,00	5	
Hauptstraße 19			
Hauptstraße 21	885,00	2	
Hauptstraße 23	1.002,00	3	
Hauptstraße 25	750,00	2	
Hauptstraße 27	750,00	2	
Hauptstraße 29	654,00	2	
Hauptstraße 31	688,00	2	
Hauptstraße 33	458,00	1	
Hauptstraße 35	455,00	1	
Hauptstraße 37	854,00	2	
Knittelsheimer Weg 2	500,00	1	
Summe der WE		82	95

QUELLENANGABEN

1. Ökologische Leistungen Fußer (2021), Bebauungsplan „Östlicher Altort“, Herxheimweyher - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Karlsruhe, 09.11.2021
2. Lärmaktionsplan VG Herxheim – Stufe 2, Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 3 Bürgerdienste, Mai 2015
3. Dorfentwicklungskonzept Herxheimweyher, Erläuterungsbericht, Pröll-Miltner GmbH, 10.09.2019
4. Bettina Krell GmbH (2022), Bebauungsplan „Östlicher Altort“, Herxheimweyher - Fachbeitrag Naturschutz (Umweltbelange) vereinfacht für § 13a BauGB, Oberotterbach, 08.12.2022