

|   |           |
|---|-----------|
| <b>BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)</b> .....                      | <b>2</b>  |
| <b>A. GELTUNGSBEREICH</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE</b> .....               | <b>3</b>  |
| <b>C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b> .....                         | <b>4</b>  |
| 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....                | 4         |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....                                | 4         |
| <b>D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| 1. Planungsrechtliche Situation .....   | 4         |
| 2. Grundbesitzverhältnisse .....  | 5         |
| 3. Baulasten.....   | 5         |
| <b>E. BESTAND, KONZEPTION UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG</b> 5 |           |
| 1. Erschließung - Verkehrsflächen .....   | 5         |
| 2. Ver- und Entsorgung .....  | 5         |
| 3. Art der baulichen Nutzung.....   | 6         |
| 4. Maß der baulichen Nutzung .....  | 10        |
| 4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen.....                       | 11        |
| 4.2 Gebäudehöhen.....   | 12        |
| 5. Bauweise .....   | 12        |
| 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....                                  | 13        |
| 7. Pflanzbindungen.....   | 13        |
| 8. Natura-2000-Gebiete und Artenschutz .....                                    | 15        |
| 9. Lärmsituation .....  | 15        |
| 10. Flächenbilanz .....   | 15        |
| <b>BEGRÜNDUNG (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)</b> .....                              | <b>16</b> |
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....                                 | 16        |
| 2. Werbeanlagen .....   | 17        |
| 3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen .....                                 | 18        |

## BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

### A. Geltungsbereich

Das ca. 3,43 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Herxheim westlich der Ortseinfahrt von Offenbach kommend. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg
- nach Nord-Osten durch das „Industriegebiet Nord“ sowie die Offenbacher Straße L 542
- nach Süd-Osten durch die Franz-Schubert-Straße
- nach Süd-Westen durch die Wohnbebauung am Sebastiansring (Bebauungsplan „Fredäcker-Ost“) sowie entlang der Franz-Schubert-Straße (Bebauungsplan „Nord-West“)

Der Geltungsbereich sowie die Lage ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



## **B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele**

Im Bereich des Grundstücks Flst-Nr. 6422/20 wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag auf Errichtung eines Lagerplatzes und einer Lagerhalle und damit auf Erweiterung der bestehenden Fensterfabrik genehmigt.

Gleichzeitig wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Fensterfabrik eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses südlich des Nordrings auf dem Grundstück Flst-Nr. 6450/111 eingereicht, mittlerweile jedoch zurückgezogen.

Somit sind zwei Entwicklungen im Plangebiet erkennbar:

- Zur Standortsicherung der Fensterfabrik sind betriebliche und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten von Nöten.
- Die Wohnbebauung südlich des Nordrings befindet sich in einer Umstrukturierung. Es sind Tendenzen zur Verdichtung und Erweiterung der Wohnbebauung mit Heranrücken an die gewerbliche Nutzung erkennbar. Dabei können die Erschließungsvorteile durch den Nordring genutzt werden.

Seit den 50-er Jahren hat sich sukzessive im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemengelage entwickelt:

- Wohngebäude
- produzierender Betrieb
- Einzelhandelsbetrieb
- Tankstelle an der Offenbacher Straße L 542

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe funktioniert bisher ohne größere Probleme. Bei den konkret anstehenden Nutzungswünschen - Ausdehnung der gewerblichen Nutzung sowie der Wohnnutzung – rücken die beiden Nutzungen näher zueinander. Dies soll nicht zu Lasten der jeweils anderen Nutzung erfolgen. Vielmehr müssen diese Entwicklungstendenzen unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes im Sinne von § 50 BImSchG beurteilt werden. Für beide Nutzungsarten sollen nutzungsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und somit Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von bebauten Flächen durch Erhöhung der Bebauungsdichte und damit der Innenentwicklung von Herxheim. Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete und Vogelschutzrichtlinie vorliegt, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung; eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

## C. Einbindung in die übergeordnete Planung

### 1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 15. Mai 2006 weist in seiner Raumnutzungskarte für die betreffenden Flächen sowohl Siedlungsfläche **Wohnen** als auch Siedlungsfläche **Industrie, Dienstleistung und Gewerbe** aus.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffenden Flächen eine gewerbliche Baufläche **G** bzw. eine Wohnbaufläche **W** dar.

Die Festsetzung von Gewerbe- und Wohngebieten ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hingegen entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes nicht dem Entwicklungsgebot. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## D. Bestehende Rechtsverhältnisse

### 1. Planungsrechtliche Situation

Für einen Teil des Plangebietes – Flst-Nrn 6422/17 und 6422/18 - ist der Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ vom 05.02.1966, zuletzt geändert am 28.04.1982 rechtswirksam. Die genannten Bauflächen sind als Industriegebiet **GI** festgesetzt. Auch wenn vereinzelt die tatsächliche Entwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht, ist dieser auch weiterhin geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Im Bereich südlich des Nordrings ist der Bebauungsplan „Nord-West“ vom 15.05.1961 rechtskräftig. Eine Festsetzung der zulässigen Nutzungsart liegt nicht vor. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB. Die tatsächliche Nutzungsart entspricht weitgehend einem Allgemeinen Wohngebiet. Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und im Mischgebiet allgemein zulässig.

Die verbleibenden Flächen zwischen dem Bebauungsplan „Fredäcker-Ost“ und dem Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ haben den Charakter eines unbeplanten Innenbereichs im Sinne von § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise ergibt sich aus der Umgebungsbebauung.

## **2. Grundbesitzverhältnisse**

Die Straßenverkehrsflächen sowie der Standort für die Elektrizitätsversorgung am Nordring sind in öffentlichem Eigentum. Alle anderen Flächen befinden sich in privater Hand.

## **3. Baulasten**

Auf den Grundstücken Flst-Nrn 6422/20, 6422/17 und 6423/8 ist zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 6422/18 jeweils eine Abstandsbaulast eingetragen.

## **E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung**

### **1. Erschließung - Verkehrsflächen**

Der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes wird über den Nordring sowie über die Industriestraße, die Wohnnutzung weitgehend über die Franz-Schubert-Straße erschlossen.

Die südliche Seite des Nordrings ist bisher anbaufrei. Lediglich das Wohngebäude auf Grundstück Flst-Nr. 6450/125 wird von hier aus angefahren.

Die Industriestraße verläuft parallel zur Offenbacher Straße L 542 und erschließt entlang ihrer Südseite die Gewerbebetriebe.

Nach Nord-Osten an das Plangebiet grenzt der landwirtschaftliche Fahrweg Flst-Nr. 6418/8 an.

#### **Planungsrechtliche Festsetzung:**

Der Bebauungsplan setzt die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes fest. Die Erschließung erfolgt über bestehende Gemeindestraßen. Eine Zufahrt von dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Fahrweg Flst-Nr. 6418/8 ist nicht zulässig.

### **2. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert. Am Nordring befindet sich eine Umspannstation.

Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Eine Änderung des Entwässerungssystems ist nicht vorgesehen. Das vorhandene Entwässerungssystem ist in ordnungsgemäßem Zustand, Straßenbauarbeiten stehen in diesem Bereich ebenfalls nicht an. Weiterhin ist in zumutbarer Entfernung kein Vorfluter, der zur Ableitung des Niederschlagswassers genutzt werden kann.

Die Entwässerung der Flächen im Plangebiet kann nicht mehr unmittelbar über den Anschluss an die auf den Grundstücken bereits vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsleitungen in der Industriestraße erfolgen:

- Für den Grundstücksteil des Grundstücks Flst-Nr. 6422/20 erfolgt die Entwässerung zum Nordring.
- Auf den Grundstücken mit den Flst-Nrn 6422/9, 6422/10 und 6422/12 ist im Zuge einer Erweiterung der baulichen Nutzung eine Rückhaltung des Abwassers mit gedrosselter Abgabe an die bestehende Grundstücksentwässerung zur Industriestraße hin erforderlich.

Das durch die Erweiterung der baulichen Nutzung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser soll vor Einleitung in die bestehenden Entwässerungseinrichtungen in geeigneter Form zurückgehalten werden.

### **3. Art der baulichen Nutzung**

Im bisher unbeplanten Bereich nördlich des Nordrings sind Gewerbebetriebe wie Fensterfabrik, Gemüsegroßhandel und Schreinerei sowie eine zugehörige betriebsbezogene Wohnung angesiedelt. Dieser Bereich entspricht einem faktischen Gewerbegebiet.

Das Wohngebäude auf Flst-Nr. 6423/6 wurde als Wohnhausneubau mit Garage genehmigt; eine betriebsbezogene Nutzung liegt somit nicht vor.

Im festgesetzten Industriegebiet GI nördlich des Nordrings ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 970,72 m<sup>2</sup> VKF angesiedelt. Die Geschossfläche bleibt mit 1.132,29 m<sup>2</sup> noch unter der Grenze von 1.200 m<sup>2</sup>, so dass dieser Betrieb nicht als sondergebietspflichtig nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO einzustufen ist.

Die Tankstelle an der Offenbacher Straße L 542 grenzt südlich an den Nordring an und liegt gleichzeitig in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der Franz-Schubert-Straße. Wegen der Geräuschentwicklung kann die Tankstelle einer Mischgebietsnutzung zugeordnet werden<sup>1</sup>. Der baurechtlich genehmigte Bestand an Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsortimente (Tankstellen-Shop) liegt bei 66,20 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Ein Tankvorgang wird mit einem Schalleistungspegel von etwa  $L_{wA, r, 1h} = 75 \text{ dB(A)}$  bei der Prognoserechnung berücksichtigt. Bei 20 Tankvorgängen die Stunde berechnet sich der auf den Tagzeitraum bezogene Schalleistungspegel zu  $L_{wA, r} = 88 \text{ dB(A)}$ . Dieser Schalleistungspegel geht im Mittel über den gesamten Tagzeitraum von der Tankstelle aus. Hinzu kommen die Bereiche Luftstation, Ein- und Ausfahrt, Shopkunden, Waschanlage, Servicehalle und Warenanlieferung. Die mittlere Schallabstrahlung des Betriebsgeländes einer Tankstelle im Tagzeitraum liegt damit sicher über 90 dB(A), je nach Nutzung deutlich höher. Von daher ist eine Tankstelle mit der beschriebenen Geräuschentwicklung schon in einem Misch- oder Kerngebiet nicht generell realisierbar, viel weniger noch in einem Allgemeinen Wohngebiet

Der bebaute Bereich zwischen Nordring und Franz-Schubert-Straße kann mit Ausnahme von Nordring 60 als faktisches Allgemeines Wohngebiet – unbeplanter Innenbereich – eingestuft werden. Die Gebäude werden ausschließlich von Süden her erschlossen.

Insgesamt ist eine gewachsene Gemengelage – Durchmischung von Gewerbe und Wohnen - feststellbar. Bei der Beurteilung von Einzelvorhaben in den noch unbeplanten Bereichen gilt das Gebot der Rücksichtnahme. Dies bedeutet für die vorhandene Wohnbebauung Duldungspflichten und für die vorhandene gewerbliche Nutzung Rücksichtnahmepflichten.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsart trägt dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung. Die hieraus resultierende Nutzungszonierung von Industriegebiet über Gewerbegebiet, Mischgebiet bis zu Allgemeines Wohngebiet gibt sowohl dem Gewerbe als auch dem Wohnen jeweils eine Entwicklungsmöglichkeit und gewährleistet gleichzeitig ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten. Hierbei nehmen sowohl die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung gegenseitig Rücksicht aufeinander. Hingegen würde eine Erweiterung des Industriegebietes nach Süd-Westen zu unzumutbaren Lärmbelastungen der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete führen und somit städtebauliche Konflikte erzeugen. Dies würde dem Verbesserungsgebot – keine Verfestigung oder Verschärfung der Konflikte – widersprechen und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefährden.

### 3.1 Allgemeines Wohngebiet **WA**

Entlang der Franz-Schubert-Straße wird ein Allgemeines Wohngebiet **WA** festgesetzt. Durch die aus der Nutzungsstaffelung resultierende Nachbarschaft zum Mischgebiet sowie zu einem faktischen Reinen Wohngebiet wird der teilweise Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründet. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestands werden die Eigentümerbelange ausreichend berücksichtigt.

### 3.2 Mischgebiet **MI**

#### a) Mischgebiet **MI1**

Das vorhandene Wohngebäude auf Grundstück Flst-Nr. 6423/6 wird mit einem Mischgebiet MI1 überplant. Es grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Fredäcker-Ost“ an und ergänzt das hier festgesetzte Mischgebiet. In Verbindung mit einem ausreichend großen Baufenster sind Wohnen und Gewerbe gleichermaßen zulässig.

b) Mischgebiet **MI2**

Im Mischgebiet **MI2** werden einige allgemein sowie ausnahmsweise zulässige bauliche oder sonstigen Anlagen ausgeschlossen. Dies dient der Steuerung

- des Einzelhandels - Sicherung und Entwicklung des Herxheimer Ortskerns mit seinen vielfältigen Einzelhandelsbetrieben
- und der Vergnügungsstätten.

Im Bereich der Tankstelle werden die baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen des Shops planungsrechtlich über einen Ausnahmeverbehalt gesichert.

Wegen der Größe des Mischgebietes ist die Realisierung eines Gartenbaubetriebes unrealistisch. Die Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt gewahrt.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestands werden die Eigentümerbelange ausreichend berücksichtigt.

3.3 Gewerbegebiet **GE**

a) Gewerbegebiete **GE1** und **GE2**

Die bestehenden gewerblichen Betriebe sowie die zugehörige betriebsbezogene Wohnung im bisher unbeplanten Innenbereich werden mit einem Gewerbegebiet **GE1** und **GE2** festgesetzt. Zur Sicherung und Entwicklung des Herxheimer Ortskerns mit seinen vielfältigen Einzelhandelsbetrieben ist in den nicht integrierten Gebieten GE1 und GE2 Einzelhandel grundsätzlich unzulässig.

In zwei Ausnahmefällen kann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Einzelhandel zugelassen werden:

- Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Mineralölen und Brennstoffen sind wegen des speziellen Warenangebotes typischerweise in Gewerbegebieten angesiedelt.
- Handel in Verbindung mit Handwerksbetrieben mit Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer begrenzten Verkaufsfläche. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk, welches nur in integrierten Lagen angesiedelt werden soll.

Gleichzeitig sollen die Gewerbegebiete dem Handwerk und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben. Allgemeines Wohnen ist unzulässig. Die Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt gewahrt.

b) Gewerbegebiet **GE3**

Der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment Lebensmittel wird mit einem **GE3** festgesetzt. Zur Sicherung und Entwicklung des Herxheimer Ortskerns mit seinen vielfältigen Einzel-



**Herxheim**  
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**„Nord-Nordwest“**  
**und 2. Änderung „Industriegebiet Nord“**  
**und 7. Änderung „Nord-West“**  
**BEGRÜNDUNG**

Stand: 07.02.2013

handelsbetrieben ist im nicht integrierten Gebiet **GE3** Einzelhandel grundsätzlich unzulässig.

In folgenden Ausnahmefällen kann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Einzelhandel zugelassen werden:

- Zur Sicherung des baurechtlichen Bestands ist das Hauptsortiment Lebensmittel zulässig. Dabei darf die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- Als Umnutzung der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör, Mineralölen und Brennstoffen, der wegen des speziellen Warenangebotes typischerweise in Gewerbegebieten angesiedelt ist.
- Als Umnutzung der Handel in Verbindung mit Handwerksbetrieben mit Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer begrenzten Verkaufsfläche. Dieses sogenannte „Handwerkerprivileg“ gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk, da dieses Sortiment nur in integrierten Lagen – Herxheimer Ortskern - neu angesiedelt werden soll.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des baurechtlichen Bestands werden die Eigentümerbelange ausreichend berücksichtigt. Auch ist eine Umnutzung für Handwerk oder produzierendes Gewerbe aufgrund dieser Festsetzungen jederzeit möglich. Allgemeines Wohnen ist unzulässig.

c) Emissionskontingente

Um die Verträglichkeit zur bestehenden und geplanten benachbarten Wohnnutzung zu gewährleisten, werden auf der Grundlage des schalltechnischen Untersuchungsberichtes vom 14.05.2012 in den Gewerbegebieten **GE1**, **GE2** und **GE3** zusätzlich flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt. Die aus schalltechnischer Sicht immissionsrelevante Vorbelastung der bestehenden Industrieflächen – nordöstlich angrenzend an das Plangebiet – ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung in der gewachsenen Gemengelage und wird bei der Festlegung der Emissionskontingente berücksichtigt.

An den gewählten Immissionsorten wird der geltende Planwert, d. h. der um die Vorbelastung reduzierte Immissionsrichtwert nicht überschritten. Die in dem Untersuchungsbericht festgelegten Emissionskontingente führen auch in Verbindung mit der Vorbelastung zu keiner Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte an den gewählten Immissionsorten.

Die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691 dürfen weder tags noch nachts überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung dieser Werte im Rahmen eines baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Nähere Ausführungen zur Anwendung der DIN 45691 im Genehmigungsverfahren sind den Hinweisen unter Punkt 1 zu entnehmen.

Bei der Gemeindeverwaltung liegt die DIN 45691 zur Einsicht aus.

Die ansiedlungswilligen Bauherren müssen im Rahmen der Baugenehmigung per Einzelnachweis die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Einhaltung der Vorschriften sonstiger schalltechnischer Regelwerke belegen.

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen der Emissionskontingente werden in der Planzeichnung die Grenzen der Teilflächen durch Verwendung der Signatur 15.14 der PlanZV festgesetzt.

d) Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die Gewerbeflächen im Plangebiet vorrangig dem Handwerk und produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen. Hingegen würde die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu nachteiligen Veränderungen im Bodenpreisgefüge und somit zur Verdrängung des Gewerbes führen.

Vergnügungsstätten sind bisher nicht in Herxheim angesiedelt, sie sind in anderen Teilbereichen der Gemeinde zulässig.

e) Gewerbliche Fremdwerbung

Anlagen für die gewerbliche Fremdwerbung – Werbeanlagen als Hauptanlage für die Bewerbung von Produkten und Leistungen, die außerhalb des Plangebietes angesiedelt sind - sind in der exponierten Lage im Ortseinfahrtsbereich unzulässig. Dieses Gebiet soll vorrangig der Nutzung durch Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 ermöglicht das Heranrücken einer Bebauung an die bestehende sowie geplante gewerbliche Nutzung nördlich des Nordrings. Hierdurch kann die bisher nur einseitige Erschließungsfunktion des Nordrings ausgeweitet werden. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes **MI2** sind Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichermaßen zulässig. Das Wohnen hat in diesem Gebiet einen geringeren Schutzstatus als im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet.

Die Festsetzung der Emissionskontingente in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 ermöglicht für die bestehende Wohnbebauung entlang der Franz-Schubert-Straße die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes **WA**.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche und die maximale Gebäudehöhe.

#### 4.1 Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksflächen

Südlich entlang des Nordrings fällt der derzeitige Versiegelungsgrad mit durchschnittlich etwa 0,1 sehr niedrig aus. Durch Zubehöranlagen wie bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erhöht sich der Versiegelungsanteil teilweise erheblich.

Im Bereich der gewerblichen Nutzung nördlich des Nordrings fällt der Anteil der überbauten Grundstücksflächen überwiegend niedrig aus. Dies ergibt sich aus den zum Teil noch größeren unbebauten Flächen. Lediglich im Bereich des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist nahezu eine GRZ von 0,6 erreicht.

Unter Hinzuziehung zusätzlicher Versiegelungen durch Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bewegt sich die Gesamtversiegelung im zulässigen Rahmen. Im Bereich des Lebensmitteldiscounters wird ein Wert von 1,0 erreicht und überschreitet somit auch das nach BauNVO zulässige Höchstmaß.

##### Planungsrechtliche Festsetzung

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ in den Mischgebieten liegt bei 0,5 bzw. 0,6. Somit wird eine gebietstypische bauliche Nachverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung ermöglicht.

In den Bereichen der gewerblichen Nutzung wird die zulässige GRZ mit 0,6 festgesetzt. Der baurechtliche Bestand wird somit planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig wird eine Bebauung noch unbebauter Grundstücke ermöglicht.

Die zusätzliche Versiegelung mit Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bewegt sich im gesetzlich zulässigen Rahmen. Demnach ist eine 50 %-ige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, maximal jedoch eine Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 zulässig.

Eine weitergehende Regelung wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA getroffen. Werden Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche ausgeführt oder Garagen bzw. Stellplatzüberdachungen begrünt, so zählen diese Flächen nur zur Hälfte auf die Grundfläche. Durch diese Festsetzung soll die Schaffung versickerungsfähiger Oberflächen und rückhaltefähiger Bedachungen begünstigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch jeweils über große Bauflächen festgesetzt:

- Im Bereich des festgesetzten WA und MI2 beträgt der Abstand zum Nordring und zur Franz-Schubert- Straße jeweils 4 m. Entlang der L 542 – Innerortslage – verläuft die Baugrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie.
- Im Bereich der festgesetzten GE1 und GE2 verläuft die südwestliche Baugrenze in einem Abstand von 12 m zur Plangebietsgrenze und in einem Abstand von 6 m zum nord-westlich angrenzenden Fahrweg. Hierdurch verbleibt ausreichend Raum für Maßnahmen zur Einbindung in das unmittelbar angrenzende

Mischgebiet und die angrenzende freie Landschaft. Entlang des Nordrings reicht die Baugrenze bis an die Straßenbegrenzungslinie.

- Die Baugrenze im Bereich des GE3-Gebietes hält einen Abstand von 15 m zum südlichen Fahrbahnrand der L 542 ein und reicht entlang des Nordrings bis an die Straßenbegrenzungslinie.

Da - wie unter Punkt 6. ausgeführt, - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neben den Hauptanlagen auch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig sind, fallen die Baufenster groß aus.

#### **4.2 Gebäudehöhen**

Die bestehende gewerbliche Nutzung – teilweise im und teilweise angrenzend an das Plangebiet - ist durch eine 1- bis 1 ½- geschossige Bebauung geprägt. Hingegen fällt mit 2 Vollgeschossen die vorhandene Wohnbebauung entlang der Franz-Schubert-Straße etwas höher aus.

##### Planungsrechtliche Festsetzung:

Im Bereich zwischen Nordring und Franz-Schubert-Straße trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude bestandsorientierte Festsetzungen. Die zulässigen Traufhöhen orientieren sich an der bestehenden Zahl der Vollgeschosse. In geringem Umfang wird eine zusätzliche Höhenentwicklung zugelassen; ein weiteres Vollgeschoss ist hierdurch jedoch nicht möglich.

Nördlich des Nordrings wird eine 1-geschossige Bebauung angestrebt. Je nach betrieblichen Erfordernissen dürfte die Traufhöhe jedoch schwanken. Die Festsetzung der zulässigen maximalen Traufhöhe nimmt hierauf Rücksicht und ermöglicht teilweise einen deutlichen Spielraum nach oben.

#### **5. Bauweise**

Der Bereich zwischen Franz-Schubert-Straße und Nordring wird durch eine offene Bauweise – freistehende Häuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhaus - geprägt.

Hingegen sind im gewerblich genutzten Bereich nördlich des Nordrings abweichende Bauweisen feststellbar. Die Gebäude der Fensterfabrik weisen seitliche Grenzabstände und Längen von mehr als 50 m auf. Der bestehende Lebensmitteldiscounter ist durch einen einseitigen seitlichen Grenzsanbau geprägt.

##### Planungsrechtliche Festsetzung

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes eine offene Bauweise fest. Somit sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 abweichende Bauweise **a1**:  
offene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m
- Im Gewerbegebiet GE3 abweichende Bauweise **a2**:  
offene Bebauung mit einseitigem seitlichen Grenzsanbau

Somit ist die Festsetzung der zulässigen Bauweise am Bestand orientiert. Im gewerblichen Bereich soll hierdurch auch die Realisierung größerer Einheiten auf größeren Grundstücken ermöglicht werden.

## **6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sind vor allem im Bereich zwischen Nordring und Franz-Schubert-Straße zahlreich vorhanden. Diese konzentrieren sich überwiegend zentral auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Im Bereich zwischen Nordring und Franz-Schubert-Straße ist die überwiegende Zahl der bestehenden Stellplätze und Garagen zur Franz-Schubert-Straße hin orientiert und wird auch von hier aus erschlossen. Die Garagen und Stellplätze auf dem Grundstück Flst-Nrn 6450/114 und 6450/113 werden vom Nordring angefahren, während die Garagen und Stellplätze der Tankstelle auf den Flst-Nrn 6450/123 und 6450/124 vom Nordring und der Franz-Schubert-Straße erschlossen werden.

Die vorhandenen Stellplätze der Fensterfabrik werden vom Nordring angefahren. Im Bereich des Lebensmitteldiscounters werden die Stellplätze über eine Zufahrt von der Industriestraße angebunden.

Die Stellplätze auf den gewerblichen Flächen angrenzend an das Plangebiet werden von der Industriestraße her erschlossen.

### **Planungsrechtliche Festsetzung**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Außerhalb dieser Flächen sind keine Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

## **7. Pflanzbindungen**

Südlich des Nordrings sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als strukturarme Zier- und Nutzgärten mit hohem Anteil an standortfremden Gehölzarten (v.a. Koniferen) und Scherrasenflächen anzusprechen. Markante Gehölzstrukturen oder Einzelbäume sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Das Grundstück der Fensterfabrik (Flst-Nr 6422/20) ist im zur baulichen Erweiterung anstehenden Bereich geprägt durch eine brachgefallene und durch Annuelle und

Ruderalarten gekennzeichnete Ackerfläche. Randlich zur Wohnbebauung am Sebastiansring befindet sich eine ca. 5-6 m breite artenreiche Feldhecke mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung (Feldahorn). Die Hecke setzt sich zu ca. 80% aus standortgerechten, heimischen Straucharten (v.a. Haselnuß, Bluthartriegel, Liguster, Schlehe, Schneeball) und zu ca. 20% aus Ziergehölzen (z.B. Weigelia, Spierstrauch, Zierjohannisbeere, Sommerflieder) zusammen. An einigen Stellen weist die ansonsten dichte Hecke Lücken auf, die mit Gartenabfällen, Gemüsebeeten oder einzelnen Obstbäumen versehen sind.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Grundstück Flst-Nr. 6423/6 sowie ein Teil des Grundstücks Flst-Nr. 6422/9 sind durch Wohnhäuser mit dazugehörigen Ziergärten, Nebenanlagen und Stellplatzflächen geprägt. Die Ziergärten weisen neben den typischen Scherrasenflächen und Blumenrabatten einen hohen Anteil an standortfremden Koniferen auf, z.T. als markante Großbäume, z.T. als dichte und hohe Heckenstrukturen. Vereinzelt gibt es auch markante und prägende Großbäume: sowohl heimische (Vogelkirschen) als auch nicht heimische Arten (Silber-Ahorne).

Der westliche Teil des Grundstücks 6422/10 (Schreinerei) ist geprägt durch eine Ackerbrache (ähnlich wie oben beschrieben), die an der Grenze zur Wohnbebauung am Sebastiansring auf einer Breite von ca. 15 m in einen Spielrasen und einen Gemüsegarten umgewandelt wurde. Die einzige nennenswerte Gehölzstruktur auf diesem Grundstücksteil ist eine dichte und hohe Koniferenhecke zum nördlichen Nachbar.

Zur nördlich angrenzenden freien Feldflur ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang eines landwirtschaftlichen Weges mit einem schmalen, teils dichten, teils lückigen Baum- und Strauchgürtel abgepflanzt. Dieser ist aufgebaut aus markanten, aber nicht heimischen Laubbäumen (Baumhasel und Zürgelbaum) sowie aus heimischen Sträuchern, Ziersträuchern und nicht standortgerechten Koniferen.

#### Planungsrechtliche Festsetzung

Im Bebauungsplan werden die ortsbildprägenden markanten Grünstrukturen - sofern sie vorwiegend aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten bestehen oder als Abstandsrün zwischen den Baugrenzen der Gewerbegebiete und angrenzenden Wohnbereichen dienen - mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Dies trifft zu für die Hecken und Gehölzstrukturen im nordwestlichen Plangebietsabschnitt sowie für alle markanten Laubbäume.

Die 12 m breite Abstandsfläche zur Wohnbebauung am Sebastiansring ist durch eine vorhandene, teils lückige Hecke geprägt, die durch einen vorgelagerten Wiesensaum ökologisch aufgewertet und durch Gehölznachpflanzungen in den Heckenlücken ergänzt werden soll. Die Festsetzung von Anpflanzbindungen beinhaltet in diesem Fall auch den Erhalt der vorhandenen Hecke.

Zur optischen Aufwertung der Ortseinfahrt wird entlang des Nordrings im Mischgebiet MI2 innerhalb der 4 m breiten Abstandsfläche zwischen Baugrenze und Straße die Neupflanzung von Laubbaumhochstämmen festgesetzt. Hier sind säulenförmige Hainbuchen vorgesehen.

## 8. Natura-2000-Gebiete und Artenschutz

Durch den Bebauungsplan sind weder europäische FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete betroffen.

Aufgrund der strukturellen Biotoptypenausstattung des Plangebietes und seines Umfeldes ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Bundesartenschutzverordnung zu rechnen. Jedoch stellen die vorhandenen Hecken, Einzelbäume und Baumreihen durchaus potentielle Lebensräume und/oder Leitstrukturen für häufige Vogelarten und Insekten dar. Gemäß BNatSchG sind alle europäischen Vogelarten pauschal als besonders geschützt eingestuft. Somit kommt dem Erhalt der markanten Gehölzstrukturen und der Anlage zusätzlicher Lebensräume (Wiesensaum, Baumpflanzungen) eine Bedeutung für den Artenschutz innerhalb des Planungsgebietes zu.

## 9. Lärmsituation

Ausgehend von der L 542 wurde der prognostizierte Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt. Danach unterschreiten selbst ohne Berücksichtigung von abschirmender Bebauung die geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Plangebietes für ein Allgemeines Wohngebiet. Dies gilt erst recht für das festgesetzte Mischgebiet.

## 10. Flächenbilanz

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt</b> | <b>3,43 ha</b> | <b>100,0 %</b> |
| Davon entfallen auf:                             |                |                |
| Allgemeines Wohngebiet                           | 0,31 ha        | 9,03 %         |
| Mischgebiet                                      | 0,55 ha        | 16,03 %        |
| Gewerbegebiet                                    | 2,36 ha        | 69,80 %        |
| Straßenverkehrsfläche einschließlich Gehwege     | 0,21 ha        | 6,12 %         |
| Trafostation                                     | 0,0016 ha      | 0,05 %         |

## BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet wird durch sehr unterschiedliche Baustrukturen geprägt:

- südlich des Nordrings durch eine kleinteilige Baustruktur im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung
- nördlich des Nordrings durch eine großteilige Baustruktur im Bereich der gewerblichen Bebauung

Darüber hinaus sind nördlich des Nordrings markante Grünstrukturen erkennbar, die eine gute Ortsrandeinbindung gewährleisten. Im Ortseinfahrtbereich ist die gewerbliche Nutzung erlebbar.

Die Örtlichen Bauvorschriften beinhalten gestalterische Vorgaben, die der gestalterischen Einbindung der gewerblichen Baustrukturen in die Ortsrandlage bzw. den Ortseinfahrtbereich dienen. Dies betrifft die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von nicht überbauten Grundstücksflächen, Werbeanlagen und Einfriedungen.

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen ANlagen

#### 1.1 Dachgestalt

Südlich des Nordrings weist ein großer Teil der vorhandenen Gebäude gleichschenklige Satteldächer ohne Dachaufbauten und Zwerchgiebel auf. Am Nordring 60 sind Dachaufbauten vorhanden. Im Bereich der Tankstelle prägt ein Flachdach die vorhandene Situation. Überwiegend rote bis rotbraune und schwarzbraune Materialien wurden für die Dacheindeckung verwendet.

Nördlich des Nordrings weisen die Dächer flache Neigungen auf. Die Firste sind überwiegend parallel zur Industriestraße ausgerichtet. Es wurden grau- bis anthrazitfarbene Materialien für die Dacheindeckung verwendet. Lediglich die Dächer der vorhandenen Wohngebäude sind mit roten bis rotbraunen Materialien eingedeckt.

#### Örtliche Bauvorschrift

Südlich des Nordrings sind zur Erhaltung der prägenden und ortstypischen Dachlandschaft gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° bis 40 ° sowie rote bis rotbraune Materialien für die Dacheindeckung zulässig.

Nördlich des Nordrings sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 40° sowie Flachdächer zulässig. Somit sind die bei Gewerbebauten vorrangig ausgeführten flach geneigten Dächer auch künftig zulässig. Bei zugehörigen Betriebswohnungen ist eine stärkere Dachneigung möglich. Zur besseren stadtgestalterischen Einbindung soll bei der Dacheindeckung auf hochglänzende und reflektierende sowie bunte Materialien verzichtet werden.



Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als Aufdachanlagen zulässig. Sie müssen sich der Dachneigung anpassen. Aufgeständerte Solarmodule sind auf geneigten Dachflächen unzulässig, da hierdurch die Dachlandschaft insgesamt sehr unruhig ausfallen würde. Lediglich auf Flachdächern sind aufgeständerte Solarmodule zulässig, sofern diese nicht extensiv begrünt werden.

## 1.2 Firstrichtung

Südlich des Nordrings ist die Firstrichtung der bestehenden Gebäude überwiegend parallel zur Straße ausgerichtet.

Nördlich des Nordrings sind die Firste überwiegend parallel zur Industriestraße ausgerichtet.

### Örtliche Bauvorschrift

Die örtlichen Bauvorschriften setzen im wesentlichen traufständige Firstrichtungen fest.

## 1.3 Außenwandgestaltung

Die Außenwände bestehender Wohngebäude weisen einen geschlossenen Charakter auf. Lochfassaden bestimmen das Erscheinungsbild.

Im und angrenzend an das Plangebiet angesiedelte Gewerbebetriebe werden gleichermaßen durch geschlossene Wände sowie Wände mit großem Fensteranteil geprägt. Die konkrete Ausformung hängt von den betrieblichen Erfordernissen ab.

### Örtliche Bauvorschrift

Fensterlose Fassadenbereiche sollen durch geeignete Begrünung gegliedert werden.

Im Bereich südlich des Nordrings sind Balkone nur auf Gebäudeseiten zulässig, die von der Straße abgewandt sind. Ihre Breite darf die Hälfte der Fassadenbreite nicht überschreiten. Balkone sind nur als eigene, der Fassade vor gelagerte Konstruktion zulässig, damit die geschlossene Lochfassade des Gebäudes nach wie vor wahrnehmbar bleibt. Erker sind unzulässig.

Im Bereich nördlich des Nordrings werden keine Regelungen zur Zulässigkeit von Balkonen und Erkern getroffen. Diese Bauelemente sind bei einer gewerblichen Nutzung von eher geringer Bedeutung.

## **2. Werbeanlagen**

Südlich des Nordrings sind im Bereich der Tankstelle Werbeanlagen in umfassender Weise vorhanden.

Nördlich des Nordrings sind infolge der gewerblichen Nutzung ebenfalls Werbeanlagen an Gebäuden, als freistehende Anlagen und Werbefahnen auf den Grundstücken vorhanden.

#### Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit werden auch ausreichende Abstände zur L 542 außerhalb der geschlossenen Ortslage eingehalten.

Anlagen für gewerbliche Fremdwerbung sind bereits über bauplanungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Zur möglichst städtebaulich verträglichen Gestaltung von Werbeanlagen sind Werbeanlagen auf Dächern unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen bestimmte Höhen nicht überschreiten.

### **3. Nicht überbaute Flächen/ Einfriedungen**

Entlang der Franz-Schubert-Straße sind die Vorzonen zwischen Wohngebäude und Straße frei von baulichen Anlagen und Stellplätzen, sie sind gärtnerisch angelegt und begrünt. Die straßenseitigen Einfriedungen haben eine Höhe von ca. 1 m und sind in ihrer Art transparent, so dass die begrünter Vorzonen erlebbar bleiben und den Straßenraum großzügig erscheinen lassen. Es herrscht ein halböffentlicher Charakter vor.

Im Gegensatz hierzu sind die gleichen Grundstücke südlich des Nordrings durch überwiegend ca. 2 m hohe Hecken begrenzt. So entsteht ein Sichtschutz für Privatgärten.

Nördlich des Nordrings sind noch größere unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile vorhanden. Die damit verbundenen Grünanteile prägen das Plangebiet nachhaltig.

#### Örtliche Bauvorschriften

Südlich des Nordrings sind in den Vorzonen – zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – bauliche Anlagen unzulässig. Bestehende Stellplätze genießen Bestandsschutz. Um den halb-öffentlichen Charakter der Vorzonen im WA und MI zu erhalten und zu betonen, werden gestalterische Vorgaben für die Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen getroffen.

Nördlich des Nordrings geht durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ein großer Teil der vorhandenen und prägenden Grünstrukturen verloren. Lediglich entlang des süd-westlich angrenzenden Mischgebietes sowie entlang des nord-westlich angrenzenden Fahrweges ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen vorgesehen. So kann das Baugebiet in die umgebenden Nutzungsstrukturen verträglich eingefügt werden. Vorgaben zur Einfriedung werden für diesen Bereich nicht getroffen.

**Herxheim**  
**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**  
**„Nord-Nordwest“**  
**und 2. Änderung „Industriegebiet Nord“**  
**und 7. Änderung „Nord-West“**  
**BEGRÜNDUNG**

**Stand: 07.02.2013**

**Aufgestellt:**

Landau, 07.02. 2013

sc stadconcept ■ ■ ■

Dipl.-Ing. Brigitte Busch

Regierungsbaumeisterin

Kolmarer Straße 24a

76829 Landau