

BEGRÜNDUNG (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)	2
A. GELTUNGSBEREICH	2
B. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSZIELE	3
C. EINBINDUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
D. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
1. Planungsrechtliche Situation	4
2. Grundbesitzverhältnisse	4
E. ÄNDERUNG DER ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNG - BEGRÜNDUNG	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	4
2. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche	4
3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten	5
4. Grünflächen	5
5. Pflanzbindungen.....	5
6. Artenschutz.....	5
F. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6

BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 0,09 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Gemarkungsteil der Gemeinde Herxheim und entspricht dem Teilgeltungsbereich 2 der 6. Änderung des Bebauungsplans „Nord-West“ vom 02.09.2011.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- nach Norden durch den Landauer Weg
- nach Osten durch den Langgasserweg
- nach Süden durch das Grundstück Flst-Nr. 6512/5
- nach Westen durch das Grundstück Flst-Nr. 6512/3

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Der größte Teil des ehemaligen Spielplatzes „Am Bildstöckel“ – Flst – Nr. 6512/4 - zwischen Landauer Weg und Langgasserweg ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die nord-östliche Ecke des Grundstücks hin zum Bildstöckel ist als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einer Anpflanzbindung für zwei Bäume festgesetzt.

Der Abgleich mit den örtlichen Gegebenheiten im Rahmen von Verkaufsverhandlungen hat gezeigt, dass die Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes nicht den Entwicklungsabsichten entspricht, die der 6. Änderung des Bebauungsplans zugrunde gelegt wurden. So resultiert die festgesetzte öffentliche Grünfläche aus der Absicht, das Bildstöckel an dieser markanten Stelle zu sichern. Die zwischenzeitlich erfolgte Vermessung zeigt, dass das Bildstöckel vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und somit außerhalb des Grundstücks Flst-Nr. 6512/4 liegt.

Die zeichnerische Festsetzung soll dieser Situation angepasst werden.

Durch den geplanten Wegfall der öffentlichen Grünfläche auf Flst-Nr. 6512/4 sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da das Planungsziel des Gemeinderates – nämlich den Bereich „Am Bildstöckel“ zu sichern und gleichzeitig auf dem Gelände des ehemaligen Spielplatzes ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen – hierdurch nicht gefährdet wird.

Die 8. Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz vom 15. Mai 2006 weist in seiner Raumnutzungskarte für die betreffende Fläche eine Siedlungsfläche Wohnen aus.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Herxheim vom 12.03.2004 stellt für die betreffende Fläche eine Wohnbaufläche **W** dar. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan 6. Änderung „Nord-West“ vom 02.09.2011 setzt für das betreffende Grundstück im Teilgeltungsbereich 2 ein Allgemeines Wohngebiet und eine private Grünfläche in Verbindung mit einer Bindung für das Anpflanzen von 2 Bäumen fest.

2. Grundbesitzverhältnisse

Das Grundstück Flst.-Nr. 6512/4 ist in gemeindlichem Eigentum.

E. Änderung der zeichnerischen Festsetzung - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Bestand

Das betreffende Grundstück ist unbebaut. Es diente bisher als öffentlicher Spielplatz.

Planungsrechtliche Festsetzung

Die Festsetzungen dienen der Anpassung an die örtlichen Verhältnisse. Demnach wird das Allgemeine Wohngebiet vergrößert bei gleichzeitigem Wegfall der privaten Grünfläche.

2. Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche

Bestand

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6512/4 ist ausgehend von der westlichen Grundstücksgrenze ein 17 m breites und 15 m tiefes Baufenster festgesetzt.

Ferner ist eine offene Bauweise – zulässig sind nur Einzelhäuser – festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzung

Da der Verkauf eines 5 m breiten Geländestreifens an Grundstück Flst.-Nr. 6512/3 beabsichtigt ist und gleichzeitig durch den Wegfall der öffentlichen Grünfläche die Baufläche nach Osten erweitert wird, erhält das Baufenster nun eine Breite von 22 m. Die Tiefe des Baufensters bleibt unverändert.

Die östlich angrenzende Fläche für Stellplätze und Garagen wird dieser Lageverschiebung angepasst.

Bei der offenen Bauweise sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung an die örtlichen Verhältnisse und die künftige Grundstückssituation.

3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Bestand

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 6512/4 werden für die ausschließlich zulässige Bebauung mit einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

Planungsrechtliche Festsetzung

Mit Zulassung der Doppelhäuser wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten angepasst. Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes soll die bisher zulässige Zahl von zwei Wohneinheiten nicht überschritten werden.

Demnach sind pro Einzelhaus höchstens zwei und pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig.

4. Grünflächen

Das bestehende Bildstöckel befindet sich vollständig im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und bedarf zu seiner Sicherung keiner gesonderten Festsetzung.

5. Pflanzbindungen

Mit Wegfall der privaten Grünfläche entfällt auch die festgesetzte Bindung für das Anpflanzen von 2 Bäumen.

6. Artenschutz

Nach Europa- bzw. Bundesrecht streng oder besonders geschützte Tierarten konnten nicht explizit nachgewiesen werden. Artenschutzrechtliche Auflagen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich.

F. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 6. Änderung „Nord-West“ vom 02.09.2012 gelten unverändert weiter und werden ergänzt durch die Festsetzung 2a.0.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ in der Fassung vom 02.09.2011 wurden unverändert übernommen und lediglich redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Aufgestellt:

Landau, 07.02. 2013

sc stadconcept ■ ■ ■

Dipl.-Ing. Brigitte Busch

Kolmarer Straße 24a

76829 Landau