

Ortsgemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan

"Im Schneller, 1.Erweiterung"

nach § 13a BauGB

Bauleitplanung

Entwurf

11.06.2025

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07MAI24019
 Ortsgemeinde Kirrweiler
 Bebauungsplan „Im Schneller, 1. Erweiterung“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1

Abbildungsverzeichnis..... 2

Vorbemerkungen 3

1 Anlass und Ziel der Planung 4

2 Bebauungsplanverfahren..... 5

3 Lage und Größe des Plangebietes 5

4 Übergeordnete Planungen..... 6

 4.1 Landesplanung und Regionalplanung 6

 4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer 6

5 Bestand 6

 5.1 Verkehrliche Erschließung..... 9

 5.2 Technische Erschließung 9

6 Vorgesehene Planung 9

7 Schutzvorschriften und Restriktionen..... 10

 7.1 Schutzgebiete 10

 7.2 Gesetzlich geschützte Biotop 10

 7.3 Denkmalschutz 10

 7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz..... 10

 7.5 Starkregen 10

 7.6 Wald 13

 7.7 Altlasten 13

 7.8 Kampfmittel..... 13

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen..... 13

 8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften 13

 8.2 Fazit 14

9 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen..... 14

 9.1 Art der baulichen Nutzung 14

 9.2 Maß der baulichen Nutzung..... 15

 9.3 Bauweise 15

 9.4 Überbaubare Grundstücksflächen 15

 9.5 Garagen, Carports und Stellplätze 16

9.6	Nebenanlagen	16
9.7	Zahl der Wohnungen.....	17
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
10	Örtliche Bauvorschriften	18
10.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
10.1.1	Fasadengestaltung.....	18
10.1.2	Dachform und Dachneigung.....	18
10.1.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	18
10.2	Einfriedungen	19
10.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	19
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	19
12	Quellenangaben	20

Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug von Kirrweiler mit Geltungsbereich, freier Maßstab	5
Bild 2:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer, freier Maßstab	6
Bild 3:	Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, freier Maßstab	7
Bild 4:	Blick auf die Doppelhaushälfte von der Jahnstraße	7
Bild 5:	Blick auf die zwei giebelständigen Einzelbauten im Plangebiet von der Jahnstraße	8
Bild 6:	Blick von Norden in die Jahnstraße	8
Bild 7:	Blick in die Jahnstraße von Süden	9
Bild 8:	Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) https://wasserportal.rlp- umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte...	11
Bild 9:	Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) https://wasserportal.rlp- umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte	11
Bild 10:	Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std), https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte , Plangebietskennzeichnung.....	12
Bild 11:	Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std) https://wasserportal.rlp- umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflugfahrenkarten/sturzflutkarte	12

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Die in Rot und kursiv geschriebenen Textpassagen sind Änderungen, die sich nach der Offenlage ergeben haben.

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich). Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben wird in diesem Fall durch § 34 BauGB geregelt. Die dort genannten Voraussetzungen (Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung, Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbildes) sind unbestimmt und lassen Interpretationsspielraum für den Planer und die Baurechtsbehörde. Um die zukünftige Entwicklung des Gebietes zu steuern und die privaten Bauvorhaben mit den Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für das Grundstück FlSt. Nr. 3557/8, Jahnstraße 12, wurde eine Bauvoranfrage eingereicht. Geplant ist, das bestehende Wohngebäude einschließlich des angebauten Nebengebäudes energetisch zu sanieren und bis zu 5 Wohneinheiten zu realisieren. Die Ortsgemeinde ist jedoch der Auffassung, dass diese Nachverdichtung zu hoch ist.

Laut Bauvoranfrage können auch nicht alle erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Das Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 sowie drei weitere bebaute Grundstücke (3557/3, 3557/9 und 3557/2) liegen außerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes "Im Schneller". Da in den angrenzenden Baugebieten „Im Schneller“ und „Im Neugarten nur max. 2 WE bzw. 3 WE pro Gebäude zulässig sind, hat sich die Gemeinde dafür entschieden diesen noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Bereich entsprechend zu regeln, um die Ungleichheit gegenüber den Grundstücken, die sich innerhalb eines Bebauungsplanes befinden und dessen Festsetzungen einhalten müssen, auszuräumen.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt nun den Bebauungsplan "Im Schneller" um die Flurstücke 3557/8, 3557/3, 3557/9 und 3557/2 zu erweitern, um hier eine städtebaulich geordnete Situation zu schaffen. Dies ist natürlich in den Augen der Grundstückseigentümer ein Nachteil, da sie sich bisher am § 34 BauGB orientieren konnten und sich nicht an vorgegebene Festsetzungen eines Bebauungsplanes halten mussten.

Die Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 2.432 m² befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, sofern eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung / dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesplanung und Regionalplanung

Das Vorhaben steht keinen übergeordneten Planungen entgegen.

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG-Maikammer ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen, da lediglich eine kleine Teilfläche einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewandelt wird (HessVGH, Urteil vom 12.7.2004, NVwZ-RR 2005, S. 686).

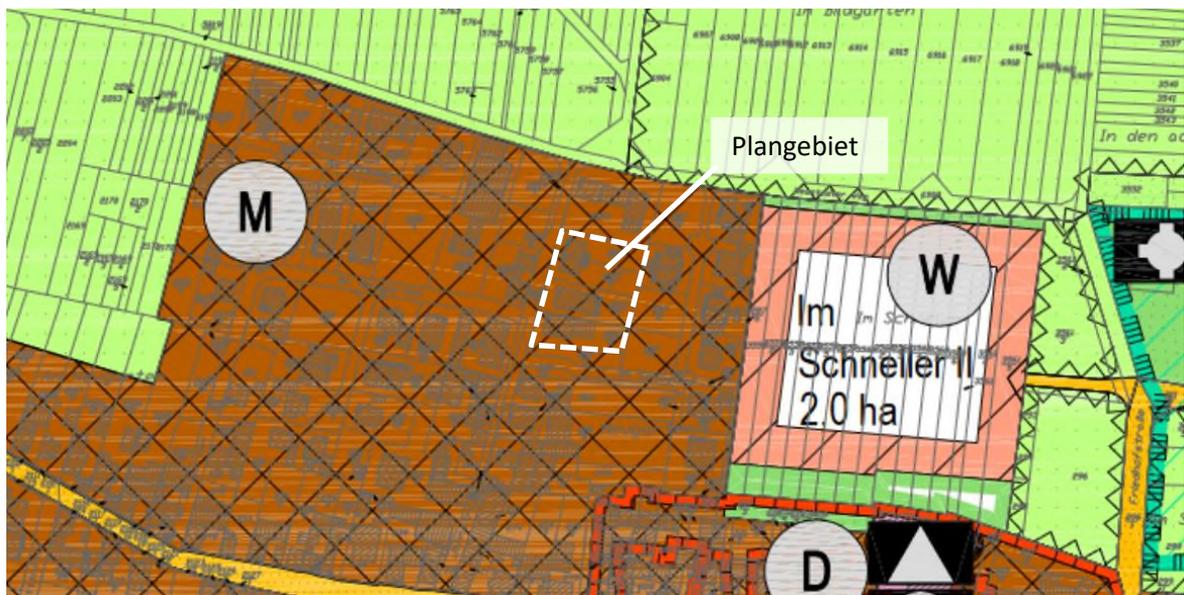


Bild 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Maikammer, freier Maßstab

5 Bestand

Der Erweiterungsbereich befindet sich am nördlichen Ende der Jahnstraße im nördlichen Siedlungsgebiet in Kirrweiler. Die vier betroffenen Grundstücke sind bereits mit einem Doppelhaus und zwei Einzelgebäuden überbaut. Die Grundstücke weisen häufig einen großläufigen, freien rückwärtigen Bereich auf, der überwiegend als Garten genutzt wird. Die Wohngebäude sind überwiegend zweigeschossig mit ausgebautem Dach. Als Dachform überwiegt das Satteldach mit Dachneigungen bis zu 40°. Die Gebäude haben einen Abstand von mindestens 3 m zur Straße, wodurch im Bereich des Doppelhauses eine durchgehende begrünte Vorgartenzone vorhanden ist.



Bild 3: Luftbild mit eingetragenem Geltungsbereich, freier Maßstab



Bild 4: Blick auf die Doppelhaushälfte von der Jahnstraße



Bild 5: Blick auf die zwei giebelständigen Einzelbauten im Plangebiet von der Jahnstraße



Bild 6: Blick von Norden in die Jahnstraße



Bild 7: Blick in die Jahnstraße von Süden

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die vier Grundstücke des Plangebietes werden über die Jahnstraße erschlossen, die westlich des Plangebietes verläuft. Über die Jahnstraße Richtung Süden ist das Gebiet über die Hauptstraße (L515) erreichbar, die als übergeordnete Straße mit Durchgangsverkehr zu betrachten ist. Die Jahnstraße hat eine Breite von ca. 5,80 m und ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut. Dies bedeutet, dass innerhalb des Straßenraums kein Gehweg vorhanden ist und die Verkehrsfläche gemeinschaftlich, sowohl vom Autofahrer als auch vom Fußgänger oder Radfahrer genutzt wird.

5.2 Technische Erschließung

Die Wohngebäude im Plangebiet sind bereits an die vorhandene Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Darüber hinaus befindet sich in der Jahnstraße ein Mischwasserkanal, der sowohl das Regenwasser als auch das Abwasser der angeschlossenen Gebäude aufnimmt und ableitet.

6 Vorgesehene Planung

Innerhalb des Planbereichs ist lediglich auf dem Flurstück 3557/8 (Jahnstraße 12) ein Umbau vorgesehen, bei dem eine Neuversiegelung von etwa 100 m² bis 150 m² geplant ist, um zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Der Umbau des Gebäudes an sich führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet bleiben unverändert im Bestand, sodass dort keine Neuversiegelungen erfolgen.

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des geänderten Teilbereiches sowie des kompletten Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich.

7.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.4 Gewässerschutz und Hochwasserschutz

Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.5 Starkregen

Aus den Karten zur Gefährdungsanalyse bei Sturzfluten nach Starkregen ist Innerhalb des Plangebiets nicht mit einem hohen Risiko durch Starkregenereignisse zu rechnen. Im Bestand gibt es bei verschiedenen Ereignissen (außergewöhnliches Starkregenereignis sowie extremes Starkregenereignis,) im rückwärtigen Bereich des Gebiets leichte Wasserstände (max. Wassertiefen von 30 cm). Es bleibt allerdings zu beachten, dass in allen aufgeführten Starkregenereignissen (s. Karten) Wasserabflussbahnen direkt am Plangebiet an der Erschließungsstraße in Richtung Süden vorbeiführen.

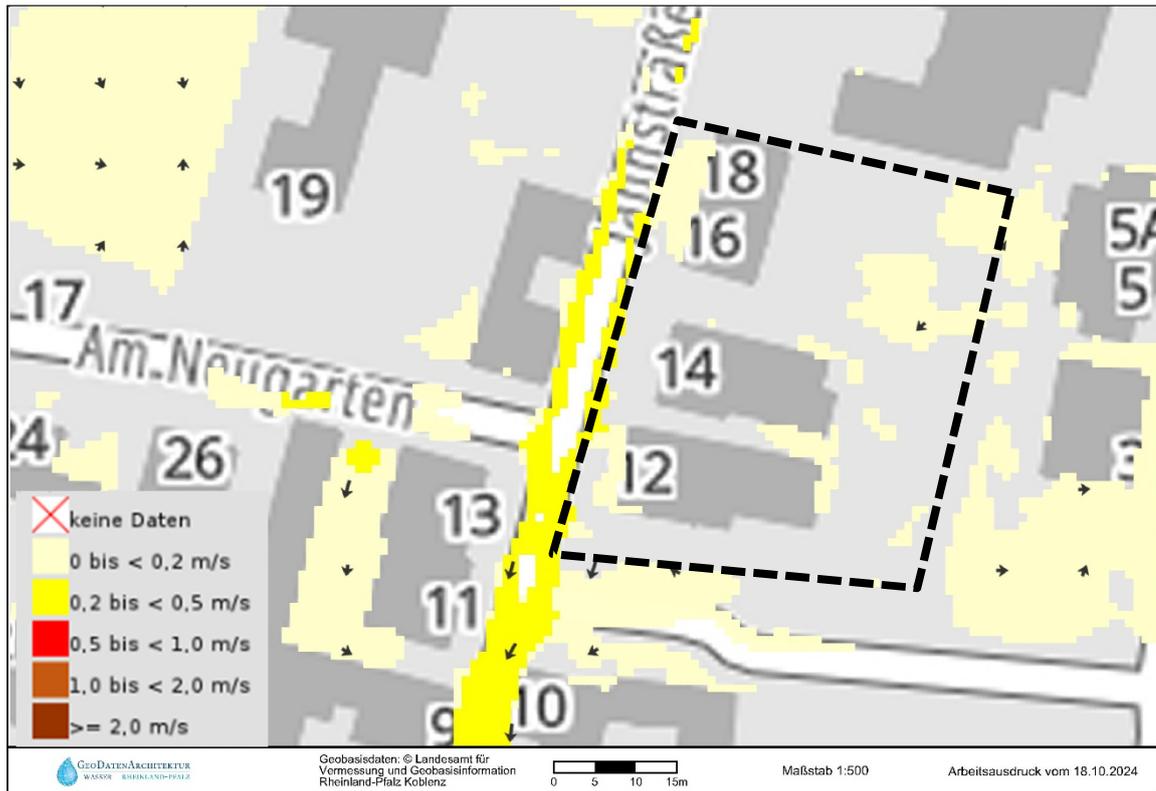


Bild 8: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

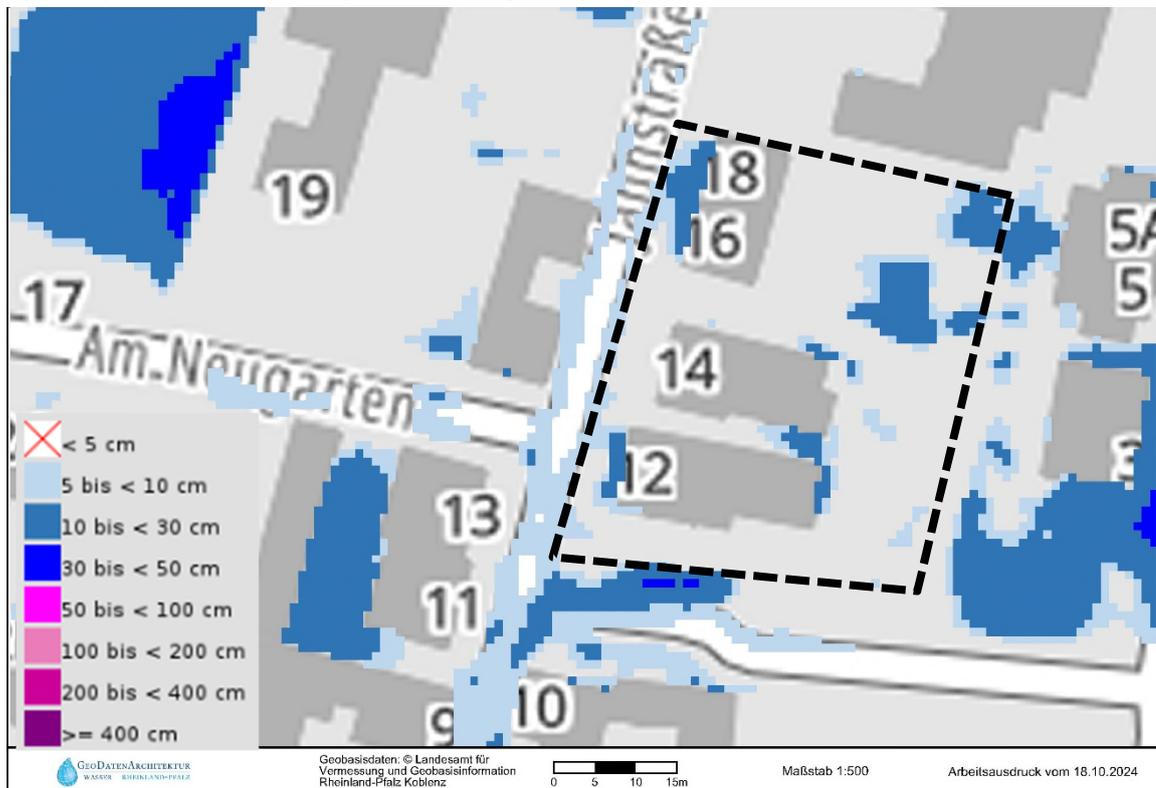


Bild 9: Wassertiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI07, 1 Std.) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

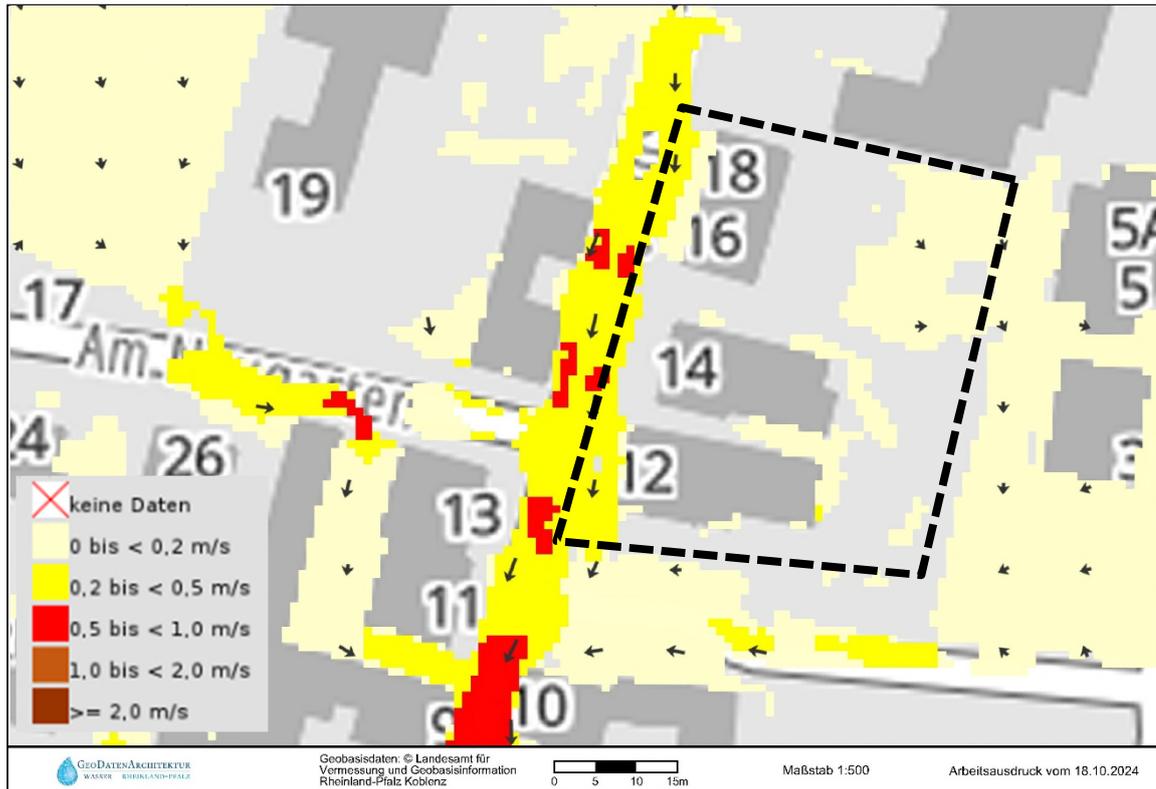


Bild 10: Fließrichtung und Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std), <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahr-renkarten/sturzflutkarte>, Plangebietskennzeichnung

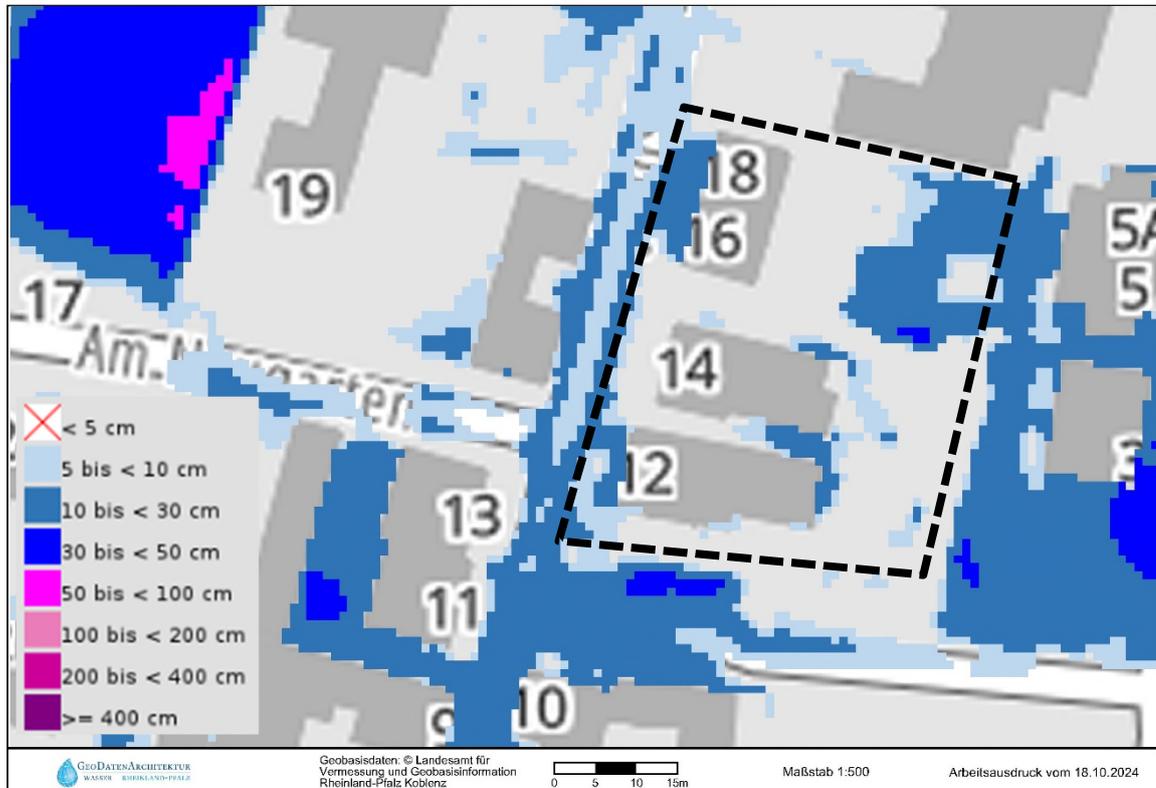


Bild 11: Wassertiefen bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std) <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

7.6 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

7.7 Altlasten

Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

7.8 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten, geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den Klimaschutz. Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbilds ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die vorliegende Erweiterung umfasst ausschließlich bereits weitgehend versiegelte und bebaute Nutzflächen. Die Erweiterung des Baufensters führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Die derzeit noch unversiegelten Gartenflächen im rückwärtigen Bereich werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung nicht beeinträchtigt. Die potenzielle minimale Neuversiegelung durch den Umbau des Wohngebäudes auf dem Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 ist für die Bewertung der Schutzgüter unerheblich.

Eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Bebauungsplanerweiterung ist nicht zu erwarten.

8.1 Artenschutzrechtliche Vorschriften

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt.

Die bereits vorhandene Baustruktur lässt für das Plangebiet deshalb nicht erkennbar, dass durch die geplante Erweiterung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden.

Auch befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmale innerhalb des Erweiterungsbereiches noch innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und werden auch außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung nicht berührt.

Hinsichtlich des Zeitraumes des Umbaus des Wohngebäudes auf dem Grundstück FlSt. Nr. 3557/8 (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist jedoch zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. geschnitten werden dürfen.

8.2 Fazit

Aufgrund des geringen Umfanges der Maßnahme sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter als niedrig einzustufen. Durch die Planung werden ausschließlich bereits überbaute Baustrukturen in eine städtebauliche Ordnung gebracht.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bleiben erhalten, bieten selbst aber auch keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten. Durch die teils innerörtliche Lage ist die Bedeutung des Vorhabens für das Landschaftsbild ebenfalls als gering einzustufen.

9 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die in diesem Bebauungsplan festgelegten Regelungen zur zulässigen Nutzung orientieren sich primär an der Erhaltung und Anpassung des bestehenden baulichen und funktionalen Ensembles des Gebiets.

Der vorgegebene Rahmen für zulässige Nutzungen stellt sicher, dass das Gebiet weiterhin vorwiegend als Wohngebiet mit einer ergänzenden, nicht störenden gewerblichen und öffentlichen Nutzung genutzt wird. Indem weitere Nutzungen, wie kleinere Läden, Gastwirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, wird das bestehende Ensemble um angemessene Versorgungsstrukturen ergänzt, die im Einklang mit der Wohnnutzung stehen und das tägliche Leben im Quartier bereichern, ohne dabei dessen Charakter zu beeinträchtigen.

Die Ausnahmeregelung zur Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht eine kontrollierte Erweiterung der Nutzungsarten, ohne den städtebaulichen Kontext zu verändern. Diese Nutzungen können die bestehende Infrastruktur ergänzen, müssen aber sorgsam geprüft werden, um sicherzustellen, dass sie das Wohngebiet nicht stören oder dominieren.

Die Unzulässigkeit von sportlichen Anlagen, Verwaltungsgebäuden, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient dem Schutz der Wohnqualität und dem Erhalt des ortsbildprägenden Charakters. Solche Nutzungen könnten das Erscheinungsbild des Gebiets stark verändern oder durch Lärm, Verkehr und andere Beeinträchtigungen das Wohlbefinden der Anwohner stören.

Insgesamt zielt die Regelung darauf ab, das Gebiet als vorwiegend wohnorientierte Siedlungsstruktur zu bewahren und nur solche Nutzungen zuzulassen, die sich harmonisch in das bestehende bauliche und funktionale Gefüge einfügen, ohne das städtebauliche Gesamtbild zu stören.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 S. 2 um 50 % mit Nebenanlagen, Garagen, Zufahren u. ä. überschritten werden, um die Wohnnutzung nicht durch erforderliche Nebenanlagen einzuschränken. Somit dürfen die Baugrundstücke bis zu 60 % versiegelt werden, 40 % sind als unversiegelte Fläche auszugestalten.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein vertragliches Maß werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe der Gebäude begrenzt. Zugelassen sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen. Die Traufhöhe von maximal 6,80 m orientiert sich an der Höhe der Bestandsbebauung.

Somit bleibt die Errichtung von Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen gewährleistet. Es erfolgt eine Anpassung an die umliegende Bebauung und ermöglicht den Bauherren einen gestalterischen Spielraum.

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude zu vermeiden und das Ziel einer lockeren Bebauung zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen in den Gebiet WA 1 und WA 2 auf zwei Wohnungen je Wohngebäude und im Bereich WA3 auf drei Wohnungen begrenzt.

9.3 Bauweise

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Bauweise zielt darauf ab, die bereits bestehende Bebauung des Gebiets zu berücksichtigen und in einen rechtlichen Rahmen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung weist bereits eine bestimmte bauliche Struktur auf, die jedoch bisher nicht explizit nach den Regelungen der BauNVO klassifiziert wurde. Durch die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan wird die bestehende Bebauung in einen rechtlich verbindlichen Rahmen eingeordnet, ohne den bestehenden Charakter zu verändern. Die Wahl der Bauweise berücksichtigt dabei die typischen Gebäudekubaturen und die Anordnung der Gebäude im Gebiet.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Bebauungsdichte zu steuern und die Versiegelung der Grundstücke auf das notwendige Maß zu

begrenzen. Dies dient sowohl dem Umweltschutz als auch der Erhaltung einer qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensumgebung.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen wird sichergestellt, dass nur bestimmte Bereiche eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Diese Begrenzung trägt dazu bei, die Versiegelung von Flächen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Indem die Baugrenzen klar definieren, welche Teile eines Grundstücks bebaut werden dürfen, bleibt ausreichend unversiegelte Fläche für Grün- und Freiflächen erhalten. Diese Grünbereiche tragen nicht nur zur Verbesserung des Mikroklimas bei, sondern dienen auch der Lebensqualität der Anwohner, indem sie Raum für Erholung, Gartenflächen und den Erhalt von Vegetation bieten.

Die klare Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die gleichzeitig den Anforderungen an Umweltschutz und Ressourcenschonung gerecht wird.

Wärmepumpen werden in der Regel nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO betrachtet. Sie dienen dem Hauptzweck des Wohnens und werden oft Heizungen gleichgestellt. Daher sind sie in für Nebenanlagen privilegierten Bereichen, wie Abstandsflächen oder außerhalb des Baufensters, meist unzulässig. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung getroffen, dass Wärmepumpen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

9.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexible und bedarfsgerechte Gestaltung der Grundstücksnutzung. Dadurch wird den individuellen Anforderungen der Bauherren Rechnung getragen und gleichzeitig eine funktionale Erschließung der Grundstücke gewährleistet. Um die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen in der Gartenzone einzuschränken, wurde als Begrenzung die rückwärtige Baugrenze definiert.

Der Mindestabstand von 5,00 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen (Jahnstraße) dient dazu, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Dieser Abstand ermöglicht es, dass Fahrzeuge problemlos vor Garagen oder Carports abgestellt werden können, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum hineinzuragen. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern vermieden.

Zudem trägt der Abstand zur optischen Gestaltung des Straßenraums bei, indem er eine ausreichende Freifläche zwischen Bebauung und öffentlichem Raum schafft. Dies fördert die städtebauliche Ordnung und bewahrt den offenen und harmonischen Charakter des Gebietes

9.6 Nebenanlagen

Die Regelung in diesem Bebauungsplanabschnitt verfolgt mehrere Ziele, die im Rahmen der städtebaulichen Planung von Bedeutung sind.

Durch die Begrenzung der zulässigen Kubatur für Nebenanlagen auf 30 m³ außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass diese nur in einem begrenzten Umfang errichtet

werden dürfen. Die Beschränkung auf den Bereich hinter der vorderen Baugrenze und die Untersagung von Nebenanlagen in Pflanzflächen gewährleistet, dass das Straßenbild nicht durch Bebauung gestört wird und Grünflächen erhalten bleiben, um das Erscheinungsbild des Gebietes zu wahren.

Die Bezugnahme auf die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) stellt sicher, dass Nebenanlagen in einem ausreichenden Abstand zu Nachbargrundstücken errichtet werden. Dies dient sowohl der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Überbauungen als auch dem Schutz vor möglichen Brandschutz- und Sicherheitsrisiken.

9.7 Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude dient der Steuerung der Bebauungsdichte und einer städtebaulich angemessenen Nutzung der Grundstücke. *In WA1, WA2 und WA 3 werden drei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen, um den jeweiligen Gebietscharakter zu wahren und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.*

Diese Begrenzung berücksichtigt nachbarliche Interessen, verhindert negative Auswirkungen wie Lärm oder intensive Stellplatznutzung und fördert ein harmonisches Miteinander. Gleichzeitig unterstützt sie eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, bewahrt Freiflächen und Grünflächen und trägt zur ökologischen Stabilität bei.

9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme M1 - Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Der Oberboden ist ein wertvolles Gut und muss gemäß § 202 BauGB in einem nutzbaren Zustand erhalten werden. Die DIN 18915 gibt dabei klare Vorgaben für den Umgang mit Bodenabtrag und Lagerung des Oberbodens. Zudem sollen angrenzende Flächen, wie Hecken oder Böschungen, vor negativen Einflüssen wie Schadstoffbelastungen oder Verdichtungen geschützt werden.

Maßnahme M2 - Flächenversiegelung

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades eines Baugrundstücks auf maximal 60 % dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts und der Biodiversität. Flächenversiegelung, wie sie durch Gebäude, Asphalt oder Pflasterflächen entsteht, verhindert das Versickern von Regenwasser, erhöht das Risiko von Überschwemmungen und trägt zur Erwärmung städtischer Gebiete bei. Um dem entgegenzuwirken, müssen mindestens 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und gärtnerisch gestaltet werden. Dies fördert die Versickerung von Niederschlagswasser, verbessert das Kleinklima und schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um sicherzustellen, dass sie ihren ökologischen Wert langfristig erhalten.

Maßnahme M3 - Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten und der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der aktiven Periode von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, durchgeführt werden. Dies dient dem Schutz gebäudebrütender Vogelarten sowie gebäudebewohnender Fledermäuse, die häufig in Spalten oder Höhlungen von Bauwerken ihre Quartiere

finden. Diese Regelung stellt sicher, dass geschützte Arten während ihrer Brut- oder Aufzuchtphase nicht gestört oder vertrieben werden und trägt so zur Erhaltung der Artenvielfalt bei.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Fassadengestaltung

Das Verbot von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben und Materialien soll verhindern, dass die Fassadengestaltung das Ortsbild stört oder zu optischen Beeinträchtigungen führt. Solche Farben oder Materialien könnten die Umgebung visuell dominieren und den harmonischen Gesamteindruck des Baugebiets beeinträchtigen.

Diese Regelung trägt somit zur Wahrung des Gebietscharakters und einer ausgewogenen, zurückhaltenden Architektur bei, die eine angenehme Wohnatmosphäre sicherstellt und die Nachbarschaftsverträglichkeit erhöht.

10.1.2 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig sind, dient der Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes und der Anpassung an die ortsübliche Bauweise. Satteldächer prägen die traditionelle Dachlandschaft und tragen zur optischen und städtebaulichen Harmonie des Baugebiets bei.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer soll Reflexionen vermeiden, die das Ortsbild beeinträchtigen könnten, und gewährleistet, dass die Materialwahl der Dächer dem gestalterischen Konzept des Gebietes entspricht.

Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Gestaltung von Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Dachfarbe vorgeschrieben, um ein zusammenhängendes und harmonisches Gesamtbild zu schaffen. Diese Regelung verhindert gestalterische Brüche zwischen den beiden Haushälften und stärkt den optischen Zusammenhalt der Gebäude.

Eine Abweichung innerhalb des zulässigen Rahmens (Dachneigung 35° bis 45°) ist nur zulässig, wenn durch eine Baulast sichergestellt wird, dass beide Haushälften gleich gestaltet werden. Diese Ausnahme gewährleistet die gestalterische Einheit auch bei zeitlich versetzter Realisierung der Bauvorhaben.

Diese Regelungen gewährleisten eine ästhetisch ansprechende, harmonische und ortsangepasste Bebauung, die den städtebaulichen Charakter des Gebiets bewahrt.

10.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Beschränkung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf maximal 1/2 der Dachlänge gewährleistet, dass die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt und das harmonische Erscheinungsbild des Gebiets erhalten wird.

Die einheitliche Gestaltung mehrerer Dachgauben hinsichtlich Form, Höhe und Material verhindert ein unruhiges Erscheinungsbild und fördert eine optisch ansprechende Dachgestaltung.

Die Mindestabstände von 1,50 m zum Ortgang und 0,75 m zum First sichern eine zurückhaltende Integration der Gauben in die Dachfläche und erhalten die Klarheit der Dachform.

10.2 Einfriedungen

Die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf maximal 1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen dient der Schaffung eines offenen, einladenden Straßenraums und der Vermeidung von Sichtbarrieren. Diese Regelung fördert eine freundliche und harmonische Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur sozialen Interaktion innerhalb des Baugebiets bei.

Das Verbot von Plastik- und Kunststoffzäunen sowie Solarpanelen als Einfriedungen gewährleistet eine qualitativ hochwertige und optisch ansprechende Gestaltung, die sich in das Gesamtbild des Baugebiets einfügt. Diese Materialien könnten das ästhetische Erscheinungsbild stören und den gestalterischen Anspruch des Gebiets beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz verwiesen, um sicherzustellen, dass allgemeine rechtliche Vorgaben zu Abständen, Materialien und Nachbarrechten eingehalten werden.

10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Anforderung, Freiflächen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen, fördert eine ansprechende und naturnahe Gestaltung der Grundstücke. Diese Maßnahme trägt zur Schaffung eines grünen und lebendigen Umfelds bei, das sowohl den ästhetischen Anforderungen als auch den ökologischen Vorteilen dient.

Die Vorgabe, naturnahe Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Pflanzen durchzuführen, unterstützt die lokale Flora und Fauna und fördert die biologische Vielfalt. Heimische Pflanzen sind besser an die lokalen Bedingungen angepasst und tragen zur Stabilität des Ökosystems bei, indem sie natürlichen Lebensraum für einheimische Tiere bieten.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig, um die Verdichtung und Versiegelung des Bodens zu verhindern und die ökologische Funktion der Grünflächen zu erhalten. Stein- und Kiesflächen bieten keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und tragen nicht zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Durch das Verbot solcher Flächen wird sichergestellt, dass die Grünflächen ökologisch wertvoll und nutzbar bleiben.

Der Vorgartenbereich einschließlich Grundstückszufahrt darf max. bis zu 50% befestigt werden. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass der Vorgarten mindestens zur Hälfte begrünt werden muss.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,24 ha	100,0 %
------------------------------------	---------	---------

12 Quellenangaben

Plansätze:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Metropolregion Rhein-Neckar; Mannheim, September 2013
- Flächennutzungsplan 2020; Verbandsgemeinde Herxheim, Mai 2014

Webseiten:

- Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz - Lanis RLP, (Okt 2024)
- Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz, (Okt 2024)
- Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau, (Okt 2024)