



# Bebauungsplan "Schulwiesengraben - Änderung II"

Gemeinde Hettenleidelheim

Kreis Bad Dürkheim

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

## Begründung



August 2012



---

Begründung

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung zum Bebauungsplan mit der Fassung, die in den verfahren nach § 3 und 4 BauGB und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Hettenleidelheim war, übereinstimmt.

Hettenleidelheim,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Joachim Blum  
- Bürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im August 2012



Begründung

**GLIEDERUNG**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>10</b>
4.1	Allgemeines	10
4.2	Planungsanlass	10
4.3	Herleitung der einzelnen Festsetzungen	11
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.3	Bauweise	12
4.3.4	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3.5	Stellung der baulichen Anlagen	13
4.3.6	Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	14
4.3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
4.3.8	Anzahl der Wohnungen	15
4.3.9	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und "Sportplatz"	15
4.3.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	15
4.3.11	Landespflegerische Festsetzungen	16
4.4	Flächenbilanz	16
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>18</b>



Begründung

## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte am nördlichen Rand der Ortslage westlich vom Friedhof den Bereich "Schulwiesengraben" städtebaulich neu ordnen. Im Bebauungsplan "Schulwiesengraben 1. Änderung" vom 29.07.1993 ist im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, das durch die Straße "Schulwiesengraben" erschlossen wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich neben dem Wohngebiet der Bereich der Grundschule inklusive Sportanlagen, sodass der nördliche Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Zwischenzeitlich wurde dieses Baugebiet mit sechs Bauplätzen bebaut. Insbesondere hat sich im südlichen Bereich der Bildhauereibetrieb Rörig mit seinem Geschäft inklusive Werkstatt angesiedelt. Zwei im Bebauungsplan festgesetzte Grundstücke sind derzeit noch unbebaut und gehören ebenfalls zu diesem Betrieb. Ein weiteres bebautes Grundstück ist in Familieneigentum. Die beiden freien Grundstücke am Friedhof werden für betriebliche Zwecke genutzt. Dabei wurden bislang die Flächen nur als Lager- bzw. Ausstellungsfläche genutzt. Eine weitere Ausstellungsfläche weiter nördlich befindet sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche.

Inzwischen werden die Flächen von dem Bildhauerbetrieb auch zur Lagerung von Werkzeugen, Baumaschinen und aktuell als Holzlagerplatz genutzt. Der Betrieb hat seine komplette Heiztechnik auf die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen umgestellt und errichtete aus diesem Grund auf den beiden genannten Flächen eine Holzlagerfläche. Dort lagert der gesamte Brennholzbedarf für das Geschäftshaus als auch für das angrenzende Wohnhaus. Die für die Aufbereitung des Brennholzes notwendigen Geräte befinden sich ebenfalls auf diesen Flächen, was gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan "Schulwiesengraben" nicht zulässig ist. Nebenanlagen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietsflächen nur zulässig, wenn sich dort ein Hauptgebäude befindet. Damit ist auch der inzwischen errichtete Holzlagerplatz, der ebenfalls als Regallager mit Überdachung errichtet wurde, unzulässig. Da der Betrieb auf diese Nutzungen angewiesen ist und es zwischenzeitlich auch zu Konflikten mit dem benachbarten Friedhof kam, möchte die Gemeinde Hettenleidelheim diesen Bereich neu ordnen und an den Bestand anpassen. Somit möchte die Gemeinde Hettenleidelheim auch die langfristige Erhaltung des Handwerksbetriebes in Hettenleidelheim sichern.



## Begründung

### **Standortalternativen**

Die angesprochenen Nutzungen für den Bildhauerbetrieb müssen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb liegen. Da eine direkte Zuordnung an den Betrieb aus Platzproblemen derzeit nicht möglich ist, können nur die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen beiden freien Bauplätze für diese Nutzungen herangezogen werden. Die Lagerflächen und Geräteschuppen sowie das Holzlager können nicht innerhalb von Hettenleidelheim verlagert werden, sondern müssen direkt dem Betrieb zugeordnet sein, um den betrieblichen Ablauf zu gewährleisten. Deshalb gibt es für diese Nutzungen keine Standortalternativen.

### **Lage der Plangebietsfläche**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schulwiesengraben" vom 29.07.1993, der durch diesen neuen Bebauungsplan somit geändert wird.

Der Geltungsbereich dieses neuen Bebauungsplanes "Schulwiesengraben - Änderung II" umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Hettenleidelheim:

Flurstücksnummer 1004/14 (Straße Schulwiesengraben, teilweise), 1000/13 (teilweise), 1000/12, 1004/13, 1004/10, 1004/9 und 1004/5.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,474 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

### **Landespflegerische Ausgangssituation**

Beim Plangebiet handelt es sich um gewachsene Siedlungsstrukturen, genauer gesagt um Wohnflächen, Lagerflächen, Stellplätze des Friedhofs und einen Teilbereich des Sportplatzes. Ökologisch hochwertige Biotop sind in diesem Bereich nicht vorhanden.



## Begründung

### Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums "Eisenberger Becken (227.6)". Dabei handelt es sich um ein Becken, das von den Vorsprüngen des Haardtgebirges, dem Stumpfwald und dem Leiningersporn, und von den Höhen des Göllheimer Hügellandes im Norden und Nordosten umrahmt wird. Es bildet eine an Brüchen abgesunkene Scholle des oberen Buntsandsteins und kann als Südwestzipfel des Rhein Hessischen Tafel- und Hügellandes angesehen werden. Durch die Entstehung bedingt ist das Eisenberger Becken zwar geologisch der Haardt zugehörig, hinsichtlich Klima, Höhenlage, Relief und Nutzung aber dem Rhein Hessischen Tafel- und Hügelland zuzuordnen.

### Boden/Klima/Wasser

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen auf 243 bis 248 m üNN. Das Gelände ist flach. Der Boden ist im Bereich der Verkehrsfläche und der Friedhofsstellplätze teilweise bzw. vollständig versiegelt und auch im Bereich der Lagerflächen handelt es sich um bereits überformten Boden.

Großräumig betrachtet liegt die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim in der Zone des kühl gemäßigten, ozeanisch geprägten Westwindklimas. Bezogen auf das Lokalklima des Verbandsgemeindegebietes bestimmen verhältnismäßig trockene Luftmassen das Wetter, da die von Westen heranziehenden Luftmassen an den Erhebungen des Pfälzer Waldes abregnen.

Die klimatischen Bedingungen können beschrieben werden mit einer Mittleren Jahrestemperatur von ca. 8°C, einer Mittleren Sommertemperatur (Mittelwert des Sommerhalbjahres) von 16°C bis 17°C, einer Mittleren Wintertemperatur (Mittelwert des Winterhalbjahres) von 0°C bis 1°C und Niederschlägen von 550 mm/Jahr bis 650 mm/Jahr.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete nach deutschem oder europäischem Recht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich der Flächen liegt das Landschaftsschutzgebiet "Erdekaut" (Erlebnislandschaft Erdekaut), im Westen der Gemeinde Hettenleidelheim beginnt die Entwicklungszone des Naturparks "Pfälzer Wald".



## Begründung

Landespflegerisch relevante Biotope der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz/Osiris existieren ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Kartierte Biotope finden sich im Umfeld lediglich im Bereich des o. g. Landschaftsschutzgebietes.

### Flächennutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Biotope (Biotoptypen gemäß Biotopkartierung Rheinland-Pfalz):

- Siedlung/Wohnen (HN1a)
- unversiegelter Lagerplatz (HT3)
- Verkehrsstraßen (VA0)
- Parkplatz (HV3)
- Wiese mittlerer Standorte (EG1)

Es handelt sich demnach um siedlungsabhängige Biotoptypen, die nur geringe bis keine ökologische Bedeutung haben.

### Tierwelt

Aufgrund der anthropogenen Überformung der Biotope hat das Plangebiet als Lebensraum für die Tierwelt nur geringe Bedeutung. Die Wiesenfläche wird durch den Geltungsbereich nur angeschnitten und damit der potenzielle Lebensraum durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Offenfläche im Nordosten ist stark durch die Funktion als Lager- und Abstellfläche beeinträchtigt und damit als Lebensraum für Tiere eher ungeeignet.

### Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und gliedert sich in das Ortsbild ein. Für die Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung.



Begründung

## 2. Grundlagen

### Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Im Landesentwicklungsprogramm LEP IV vom Dezember 2008 sind für Hettenleidelheim und die Plangebietsfläche keine Ziele oder sonstigen raumbedeutsamen Vorranggebiete ausgewiesen, die sich restriktiv auf die Planung auswirken würden.

### Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (aus dem Jahr 2004)

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sind für das Plangebiet ebenfalls nur die Freiflächen und die bereits besiedelte Fläche dargestellt. Somit sind durch den geplanten Bebauungsplan keine raumbedeutsamen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu befürchten.

### Flächennutzungsplan 2015

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (FNP 2015) sind die Wohngebiets- und Grünflächen dargestellt. Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 der Flächennutzungsplan in einer der nächsten Änderungen entsprechend anzupassen.



Begründung

### 3. Städtebauliches Konzept

An der städtebaulichen Struktur soll durch den Bebauungsplan nichts Wesentliches geändert werden. Im Geltungsbereich werden neue Mischgebietsflächen festgesetzt (Mi 1, Mi 2 und Mie), die der derzeitigen Nutzung von Wohnen und Gewerbebetrieben entsprechen. Es werden die Baufenster so angepasst, dass die derzeitigen betrieblichen Nutzungen ermöglicht werden können. Zusätzlich sind zukünftig im Mi 1 und Mi 2 auch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (Mi 1 und Mi 2) festgesetzt, um somit den derzeitigen und zukünftigen Nutzungen zu entsprechen und den Bereich städtebaulich ordnen zu können. Die überbaubare Fläche wird so festgesetzt, dass sie in der südlichen Flucht der südwestlich liegenden Schulsporthalle endet.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1000/12 wird als Mischgebiet "Mie" ausgewiesen. Im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als Sportplatzfläche festgesetzt. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Friedhof soll die Fläche von Bebauung weiterhin frei bleiben. Um der gewerblichen Nutzung gerecht zu werden und die derzeitige Nutzung weiterhin zulassen zu können, wird eine eingeschränkte Mischgebietsfläche ausgewiesen, aber ohne überbaubare Flächen. Darin sind keine Nebenanlagen zulässig, es dürfen lediglich Steinmetzarbeiten (Grabsteine, Steinskulpturen etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2 m errichtet werden. Somit wird die bisherige Nutzung als Ausstellungsfläche des Steinmetzbetriebes gesichert. Die Höhenbeschränkung soll Störungen im angrenzenden Friedhof verhindern. Insbesondere soll der Blick vom Friedhof auf Lagerstätten, Regale etc., die durch eine gewerbliche Nutzung möglich wären, verhindert werden, um die Pietät des Friedhofes zu bewahren.

Für die nördlich angrenzenden Grünflächen wird ebenfalls eine Anpassung an die derzeitige Entwicklung vorgenommen. Die Flächen werden der Nutzung des Friedhofes zugeordnet, da hier zwischenzeitlich die Gemeinde Stellplätze für den Friedhof am zweiten Zugang zum Friedhof errichtet hat. Weiter nördlich grenzen die weiteren öffentlichen Grünflächen, die weiterhin als Sportplatzflächen festgesetzt werden.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der bestehenden Bebauung, um eine Einbindung im Bestand zu gewährleisten.



Begründung

## **4. Planungsziele, Planungsgrundsätze**

### **4.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt in das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

### **4.2 Planungsanlass**

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- städtebauliche Neuordnung eines Wohngebietes, das aufgrund der gewachsenen Struktur nun neue Ansprüche an die Nutzungen stellt
- Neuordnung des Bereiches und Anpassung des Bestandes im Bereich des Friedhofes
- nachhaltige Sicherung eines ortsansässigen Handwerksbetriebes und der damit verbundenen Nutzungen und Arbeitsplätze.



Begründung

### 4.3 Herleitung der einzelnen Festsetzungen

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

##### Zu I.1:

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich des Mischgebietes richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe (Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter sind unzulässig!)
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen. Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie im Umfeld des Friedhofes nicht erwünscht sind und die Friedhofsatzung beeinträchtigen würde (Respekt und Ehrfurcht der Toten gegenüber).

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde Hettenleidelheim das Gebiet, das derzeit im Bebauungsplan "Schulwiesengraben" vom 29.07.1993 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, die bestehende Nutzung entsprechend städtebaulich neu ordnen und hier ein Mischgebiet (Wohn- und Gewerbenutzung gleichrangig nebeneinander) ausweisen. Damit sollen die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen für den ortsansässigen Handwerksbetrieb in diesem Bereich erweitert werden. Daneben soll die in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan eingeschränkte Zulassung von Nebengebäuden (zulässig nur wenn ein Hauptgebäude errichtet ist) gelockert werden, um für den Betrieb, der drei Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches nutzt, hier mehr Flexibilität bei der gewerblichen Nutzung neben der Wohnbebauung zu ermöglichen. Damit möchte die Gemeinde Hettenleidelheim den Handwerksbetrieb nachhaltig sichern.



## Begründung

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen wird vorgenommen, da sich diese beiden Nutzungen innerhalb des bestehenden Plangebietes nicht städtebaulich eingliedern lassen und aufgrund der bestehenden Platzverhältnisse in diesem Bereich nicht möglich sind. Zudem sind innerhalb der Ortslage Hettenleidelheim diese Nutzungen bereits vorhanden und die Versorgung damit gesichert.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes (Mie) soll eine bislang gewerblich genutzte Ausstellungsfläche in einer Grünfläche nun planungsrechtlich geändert werden. Es sind Steinmetzarbeiten (Grabsteine, Steinskulpturen etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0, m entsprechend der derzeitigen Nutzung, zulässig. Die Ausstellungsfläche für Grabsteine stellt eine mit dem angrenzenden Friedhof verträgliche Nutzung dar. Eine Bebauung mit Gebäuden oder durch sonstige Nebenanlagen würde jedoch die Pietät des Friedhofes stören, weshalb sie die Gemeinde nicht zulässt.

### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Zu I.I.2:

Die Grundflächenzahl im Baugebiet wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Insgesamt werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit möchte die Gemeinde Hettenleidelheim die Integration möglicher Bebauung in die bestehende Bebauung erreichen. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Damit wird auch die Integration in das Landschaftsbild erleichtert und eine zu hohe Verdichtung auch im Hinblick auf den benachbarten Friedhof der Gemeinde berücksichtigt.

### 4.3.3 Bauweise

#### Zu I.2:

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet zugelassen. Auch damit möchte die Gemeinde Hettenleidelheim an die bestehende Bebauung im Umfeld anknüpfen, um eine Integration dieses neuen Planbereiches in die bestehende städtebauliche Situation zu ermöglichen.



Begründung

#### 4.3.4 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

##### Zu I.3:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und wurden so gewählt, dass ein möglichst flexibler Umgang der Bebauung mit der Fläche und den geplanten Nutzungen ermöglicht wird. Insbesondere sollen dabei die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen für den benachbarten Handwerksbetrieb ermöglicht werden, der diese Flächen derzeit als Lagerfläche und gewerblich zur Unterbringung des Maschinenparks des Betriebes nutzt.

Der Betrieb hat seine Wärmezeugung auf nachwachsende Rohstoffe umgestellt und betreibt auch sein Wohnhaus mit entsprechender Technik, sodass in unmittelbarer Nähe Brennholz gelagert wird. Damit möchte die Gemeinde Hettenleidelheim dem Betrieb ermöglichen, diese ökologische Energieversorgung nutzen zu können, was zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz führt. Um die betrieblichen Abläufe nicht zu behindern, ist es notwendig, im direkten Umfeld zu dem bestehenden Handwerksbetrieb diese Lagerflächen zu ermöglichen.

Die überbaubare Fläche wird auf die südliche Flucht der bestehenden Schulsporthalle südwestlich beschränkt, (entspricht in etwa der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1004/13) um die Ruhe im Friedhofseingang nicht zu beeinträchtigen und den Bereich offen zu halten. Damit wird dem Respekt und Ehrfurcht den Toten gegenüber Rechnung getragen. Die Fläche zwischen Friedhof und Straße (Flurstücknummer 1000/12) wird als eingeschränktes Mischgebiet (Mie) ausgewiesen, ohne überbaubare Fläche, um Hochbauten zu verhindern. Die Fläche darf nur als gewerbliche Ausstellungsfläche für Steinmetzarbeiten (Grabsteine, Skulpturen) bis maximal 2,0 m Höhe, genutzt werden.

#### 4.3.5 Stellung der baulichen Anlagen

##### Zu I.4:

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt, um eine möglichst flexible Bebauung der Flächen zu ermöglichen. Damit wird auch die Nutzung von Alternativenergien (Sonnenenergie) optimiert.



Begründung

#### **4.3.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

##### Zu I.5:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Gebieten Mi 1 und Mi 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit möchte die Gemeinde ebenfalls für die geplanten Nutzungen einen flexiblen Umgang mit den erforderlichen Nebenanlagen ermöglichen, um somit den betrieblichen Erfordernissen gerecht zu werden. Um jedoch eine entsprechende Abgrenzung dieser Mischgebietsflächen zum Friedhof zu verbessern und den Einblick auf die Nutzungen aus Richtung des Friedhofes zu verhindern, soll durch die Festsetzungen eines 1,0 m breiten Streifens für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ermöglicht werden, diesen Bereich intensiv einzugrünen, um somit die entsprechende visuelle Abgrenzung zum Friedhof zu erreichen. Im Gebiet Mi e (eingeschränktes Mischgebiet) werden nur Ausstellungen von Skulpturen und Steinmetzarbeiten (Grabmäler etc.) zugelassen. Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig. Damit möchte die Gemeinde den Eingangsbereich offen halten und durch den Ausschluss von Nutzungen, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Friedhofsnutzung stehen verhindern, um die Ruhe und Pietät in diesem Bereich zu wahren. Der Respekt und die Ehrfurcht den Toten gegenüber soll hierdurch genutzt werden. Die zulässige Nutzung als Ausstellungsfläche wird die benachbarten Friedhofsnutzer nicht beeinträchtigen.

#### **4.3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

##### Zu I.6:

Es werden entsprechende Verkehrsflächen durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Diese entsprechen den Verkehrsflächen, die bereits gebaut sind. In den nördlich angrenzenden Grünflächen sind Zuwegungen zum Friedhof und entsprechende Stellplätze für die Friedhofsbesucher zugelassen. Auch hiermit wird der Bestand bauplanungsrechtlich gesichert. Angrenzend an diese Flächen weiter nach Norden ist ein Teilbereich noch als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Schulwiesengraben" und soll so weiterhin beibehalten werden.



Begründung

#### **4.3.8 Anzahl der Wohnungen**

Zu I.7:

Für die Mischgebiete Mi 1 und Mi 2 werden die Anzahl der Wohneinheiten, Wohnungen pro Gebäude auf zwei begrenzt. Damit möchte die Gemeinde eine zu hohe Verdichtung in diesem Bereich vermeiden. Gleichzeitig soll dadurch erforderlicher Parkraum in den öffentlichen Verkehrsflächen minimiert werden, der mit der Anzahl möglicher Wohnungen entsprechend ansteigt.

#### **4.3.9 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und "Sportplatz"**

Zu I.9:

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Friedhof" und "Sportplatz" festgesetzt. Zulässig in diesen Bereichen sind Zufahrten und Stellplätze.

#### **4.3.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzung**

Zu II:

Sämtliche Festsetzungen zu Traufhöhe, Dachform, Kniestöcke, Dachneigung, Dachaufbau, Dacheinschnitte und Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Fassadengestaltung und zu den Einfriedungen dienen dazu, eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen und diese an die angrenzende städtebauliche Struktur gestalterisch einzugliedern. Gleichzeitig soll aber auch, z. B. durch die Festsetzung der Höhe der Einfriedung dem ansässigen Handwerksbetrieb, der Teile der Flächen nutzt, ausreichend Spielraum ermöglicht werden, um für die gewerblich genutzten Flächen einen optimierten Sichtschutz aufgrund des angrenzenden Friedhofes zu erreichen.

Alle weiteren Festsetzungen sollen eine Anpassung an die umgebende Bebauung ermöglichen.



Begründung

### 4.3.11 Landespflegerische Festsetzungen

#### Zu III.:

Durch die landespflegerischen Festsetzungen soll eine Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Flächen schon entsprechend überformt sind, ist ein landespflegerischer Ausgleich nicht erforderlich. Es wird jedoch, um den Übergang zum benachbarten Friedhof zu verbessern und die Lagerfläche ausreichend einzugrünen, eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in denen eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zur Herstellung einer grünen Hecke erreicht werden soll. Dabei werden abweichend von landespflegerischen Zielen auch Arten zugelassen, die immergrün sind und eine friedhofstypische Begrünung darstellen.

Die Versiegelung der Bodenbeläge soll möglichst so erfolgen, dass weiterhin eine Versickerung des Oberflächenwassers erreicht wird. Bei der Lagerung von möglichen Giftstoffen sind jedoch entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit das Grundwasser nicht kontaminiert wird.

Ansonsten sind die privaten Grundstücke mit mindestens einem Baum der Artenliste A und B und 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen, um so den Übergang in die Freiflächen zu verbessern.

## 4.4 Flächenbilanz

Für das Baugebiet gelten folgende Flächengrößen:

Art	Fläche in ha	Fläche in %
Bruttobauland	0,48	100,0
Nettobauland (Mi 1, Mi 2, Mie)	0,28	58,3
Grünfläche Friedhof	0,12	25,0
Grünfläche Sport	0,04	8,3
Verkehrsfläche	0,04	8,3



Begründung

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird für einen Innenbereich aufgestellt, um dort die gewachsenen Strukturen städtebaulich neu zu ordnen und an diese Struktur anzupassen. Damit soll einem Handwerksbetrieb (Bildhauer) ermöglicht werden, bislang unbebaute Flächen gewerblich sinnvoller nutzen zu können. Durch die Festlegung einer Mischgebietsnutzung sind trotzdem nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die bestehende gewerbliche Nutzung wird sich nicht ändern, sodass keine neuen Emissionen zu befürchten sind.

Landespflegerisch ist durch den Bebauungsplan mit keinen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft zu rechnen. Der Bestand wird weitgehend erhalten. Durch die Festsetzungen und landespflegerischen Maßnahmen (Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) erfolgt sogar eine geringe Aufwertung der Fläche, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes. Insgesamt werden durch das Vorhaben die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt. Durch die Anpflanzung von mindestens fünf Bäumen pro Grundstück und von Gehölzflächen können die zusätzlichen Eingriffe durch Versiegelungen kompensiert werden.



Begründung

## 6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte im Norden der Gemarkung westlich vom Friedhof im Bereich des Schulwiesengrabens innerhalb des bestehenden Baugebietes "Schulwiesengraben" dieses Gebiet städtebaulich neu ordnen. Das Plangebiet war ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schulwiesengraben" vom 29.07.1993 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dieses Plangebiet wurde jedoch das Betriebsgebäude eines Handwerksbetriebes (Bildhauerbetrieb) aus Hettenleidelheim umgesiedelt, der in diesem Betriebsgebäude sowohl Verkauf, Büro als auch die Fertigung von Bildhauerarbeiten betreibt. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind bisher nicht entstanden. Die Firma hat jedoch auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere Grundstücke aus dem Bebauungsplangebiet bislang gewerblich genutzt, um dort Material zu lagern und Steinskulpturen bzw. Grabsteine auszustellen. Die Firma hat zwischenzeitlich aus betrieblichen Gründen die Nutzung der Fläche ausgedehnt und dort verschiedene Nebenanlagen errichtet, in denen Material und Werkzeug gelagert wird. Des Weiteren hat der Betrieb die Heizungsanlage auf die Nutzung regenerativer Energien umgestellt und lagert auf den Flächen Brennholz in überdachten Regalen. Diese Nebenanlagen sind jedoch gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1993 nicht zulässig, da diese Nebenanlagen nur im Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Um nun dem Betrieb langfristig die Nutzung zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Hettenleidelheim in diesem Bereich einen neuen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellen, um diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Damit möchte die Gemeinde aber auch gleichzeitig den betrieblichen Abläufen entgegen kommen und Nebenanlagen in diesen Betriebsflächen ermöglichen. Alternative Flächen für diese Nutzungen bestehen im direkten Umfeld des Betriebes nicht und können nur an dieser Stelle in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgebäude erfolgen.

Die Gemeinde möchte gleichzeitig mit dem Bebauungsplan erreichen, dass an der Grenze zum direkt angrenzenden Friedhof eine entsprechende Eingrünung vorgenommen werden kann, um den Anblick vom Friedhof her zu verbessern und die Lagerflächen einzugrünen. Auch soll eine höhere Einfriedung ermöglicht werden, um die Einsicht in die Lagerflächen von den öffentlichen Flächen zu minimieren. Deshalb sind in den Bereichen am Friedhof Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche auf maximal 2,0 m Höhe beschränkt. Die bestehende Ausstellungsfläche nördlich wird durch Festsetzung eines eingeschränkten Mischgebietes (Mie) planungsrechtlich gesichert. Aus Pietätsgründen dürfen nur Steinmetzarbeiten (Grabstein, Steinskulpturen etc.) bis maximal 2,0 m Höhe errichtet werden, sonstige bauliche Anlagen sind im Mie unzulässig.



## Begründung

Im nördlich angrenzenden Bereich ist bis heute der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde jedoch eine weitere Zufahrt zum Friedhof inklusive Stellplätze in diesem Bereich erstellt, sodass dieser Bereich nun als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof im Bebauungsplan ausgewiesen wird, um die planungsrechtliche Sicherheit zu erlangen.

Durch diesen neuen Bebauungsplan und die Änderungen der Nutzung sind bezüglich der Umweltbelange keine negativen Auswirkungen zu befürchten. Es erfolgt eine stärkere Durchgrünung, insbesondere zum Friedhof. Die Versiegelung wird nur unwesentlich erhöht. Bezüglich der Immissionen, die durch die gewerbliche Nutzung entstehen könnten, wird ebenfalls keine Verschlechterung ermöglicht. Die angestrebten Nutzungen, die im Mischgebiet möglich sind, dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, die Pietät des Friedhofes und der Gebietscharakter bleiben erhalten.

Sonstige Umweltbelange, bezogen auf eine Schutzgutbetrachtung, lassen keine Verschlechterung des Zustandes durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes befürchten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Somit wird zum Bebauungsplan auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Ebenfalls wird kein Umweltbericht zum Bebauungsplan erstellt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes im Innenbereich nicht feststellbar. Der Flächennutzungsplan ist anzupassen.



---

Begründung

**Aufgestellt:**

**igr AG**  
**Luitpoldstraße 60a**  
**67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im August 2012

.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp

.....  
Dipl.-Geografin T. Lüer