

BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE HERTEN I“

Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

26.03.2026

1. Anlass der Planung und Planungsverfahren

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Herten“ im Jahr 2016 war die städtebauliche Steuerung der Innenentwicklung des Ortsteils Herten sowie der Schutz der erhaltenen historischen Bebauung im Ortskern. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Nachverdichtung innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereichs ist eine Steuerung außerhalb des nun festgelegten Bereichs nicht mehr erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans mit dem reduzierten Geltungsbereich ist es, die historische Bebauung zu erhalten und weiterzuentwickeln, An-, Um- und Neubauten in das bestehende Ortsbild zu integrieren, den ortstypischen Charakter der Ortsmitte zu bewahren sowie die Funktion des Dorfkerns zu sichern und zu stärken. In Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Herten wurde der Geltungsbereich daher auf den historischen Ortskern einschließlich des neu gestalteten Rathausplatzes reduziert.

Der ehemals ländliche Charakter ist im Dorfkern weiterhin ablesbar, auch wenn die Landwirtschaft heute keine prägende Rolle mehr spielt. Neue Bauvorhaben dienen überwiegend dem Wohnen und sind in die gewachsene Dorfstruktur einzufügen.

Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung und Arrondierung bestehender Siedlungsflächen. In den dörflich geprägten Bereichen ist hierfür eine gezielte städtebauliche Steuerung erforderlich, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden und die Maßstäblichkeit zu wahren. Entsprechend dem Leitprinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ haben Nachverdichtung, die Aktivierung von Leerständen sowie die Aufwertung von Straßen- und Platzräumen Vorrang vor neuen Baugebieten am Siedlungsrand.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um Maß und Art der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie gestalterische Vorgaben verbindlich festzulegen und den prägenden Charakter des Dorfkerns zu sichern.

Ein Teil des Geltungsbereichs liegt im Städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern Herten II“, dessen Ziel es ist, die gewachsene bauliche Struktur der Dorfmitte zu erhalten, zeitgemäß fortzuentwickeln und die Nutzungsintensität zu stärken. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans und des Sanierungsgebiets stimmen weitgehend überein.

Zur Sicherung der Planung beschloss der Gemeinderat am 28.04.2025 parallel eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den außerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Teil des Geltungsbereichs.

Beschleunigtes Verfahren

Beim Bebauungsplan „Ortsmitte Herten I“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 15.600 m² und bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine max. Grundfläche von 9.300 m².

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Förderung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung des dörflichen und ortsbildprägenden Charakters des historischen Ortskerns. Die Ortsmitte soll als zentraler Dorfmittelpunkt in ihrer städtebaulichen Struktur, Funktion und Aufenthaltsqualität gesichert und gestärkt werden. Hierzu werden Maßstab, Dichte und Nutzung der Bebauung verbindlich gesteuert.

2. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverband „Hochrhein-Bodensee“ ist der Bereich „Ortsmitte I“ in Herten als ausgewiesenen Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Die Festsetzungen des Regionalplans stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

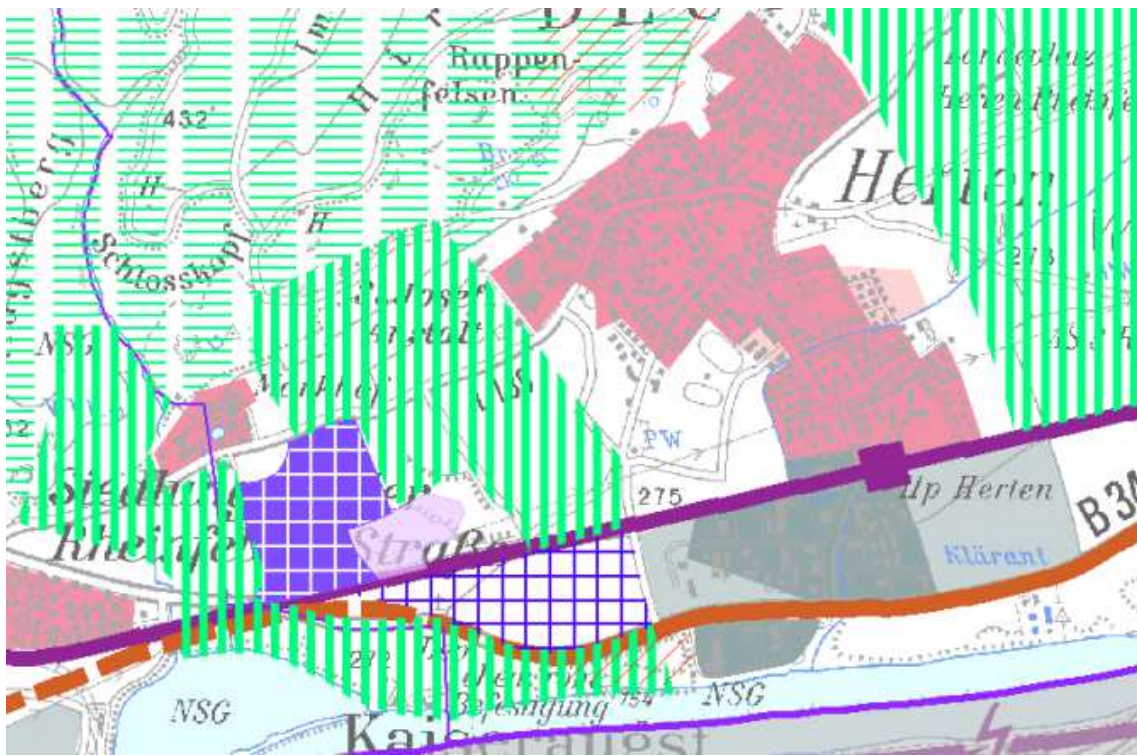
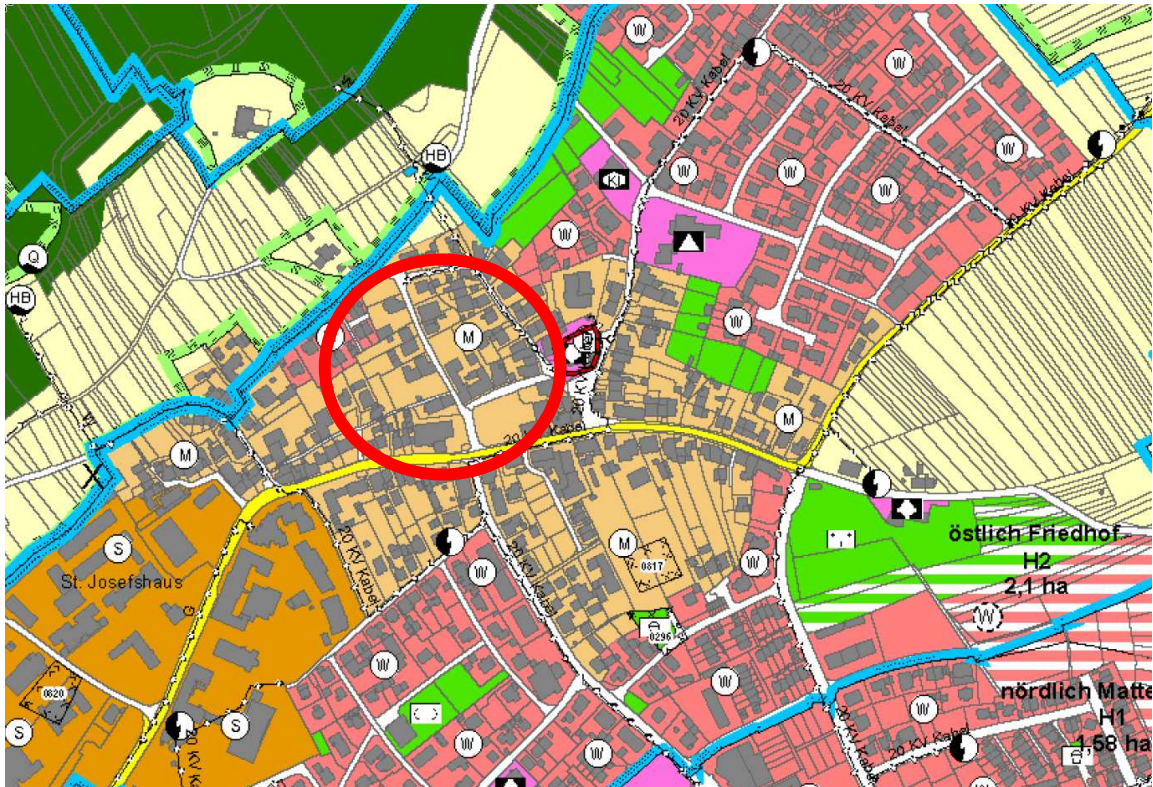


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000, ohne Maßstab, Quelle: Regionalverband Hochrhein- Bodensee

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Rheinfeldern-Schwörstadt (Teilplan West, Stand 01.08.2014) ist der Bereich „Ortsmitte Hertens I“ in Hertens als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht somit im Einklang mit den übergeordneten Planungen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

2.3 Wasserschutzgebietszone

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets WSG 025 Rheinfeldern Tiefbrunnen 1, 3 und 4 (Zone III und III A) Die entsprechenden Schutzanforderungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten.



Wasserschutzgebietszone	
Bezeichnung	WSG 025 Rheinfeldern: Tiefbrunnen 1, 3+4
WSG-Nr.-Amt	336.025
Zone	Zone III und IIIA
Datum der Rechtsverordnung	02.12.2015
datenführende Dienststelle	Landratsamt Lörrach

3. Vorstellung des aktuellen Plangebiets und Bestandsanalyse

3.1 Räumlicher Kontext (Ortsmitte Herten und Umgebung) - Ortsteil Herten – Überblick und Lage

Der Ortsteil Herten ist mit rund 4.990 Einwohnern einer der größten Ortsteile der Stadt Rheinfelden (Baden) und liegt westlich der Kernstadt. Die Ortsmitte ist geprägt durch kleinteilige, dichte Strukturen entlang der Hauptstraße und der Rabenfelsstraße sowie durch größere Wohn- und Ökonomiegebäude.

3.2 Historische Entwicklung

Im 20. Jahrhundert wandelte sich Herten zunehmend vom Bauerndorf zur Wohngemeinde mit Industrie- und Gewerbeflächen und wurde 1973 nach Rheinfelden (Baden) eingemeindet.

3.3 Umgebung des Plangebiets

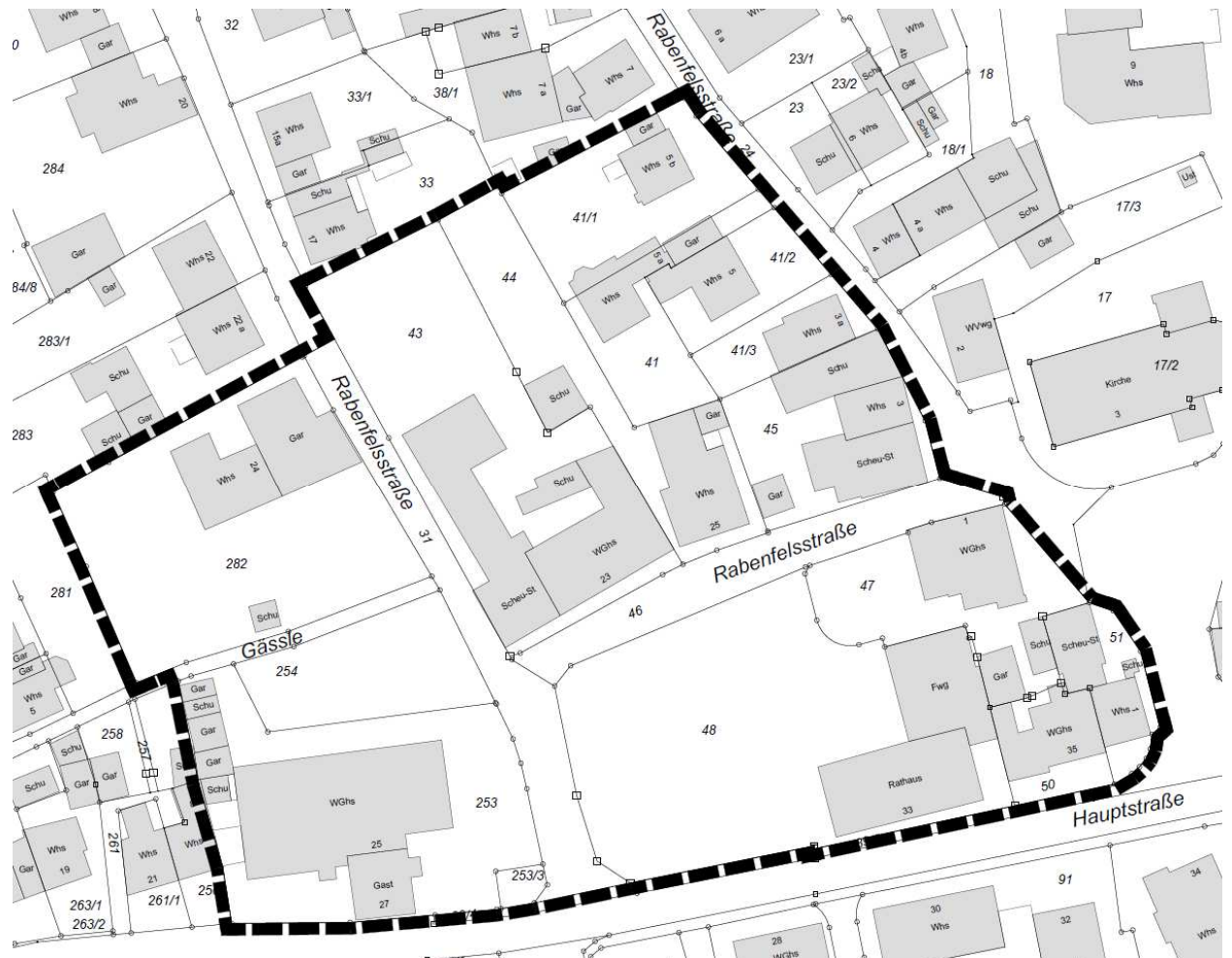
Das Plangebiet liegt im historischen Dorfkern von Herten. Es ist von überwiegend Wohnnutzung umgeben, ergänzt durch vereinzelte Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sowie dem Lindenplatz und der katholischen Kirche.



Luftbild Ortsmitte Herten (Quelle: Google earth)

3.4 Das Plangebiet - Abgrenzung und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit ca. 1,6 ha, wird südlich von der Hauptstraße und östlich vom Lindenplatz mit der katholischen Kirche und der Rabenfelsstraße begrenzt. Nördlich und westlich grenzen bestehende Wohngebäude an das Plangebiet an.



Geltungsbereich B-Plan „Ortsmitte Herten I“

3.5 Bestandsanalyse – Nutzungen

Zentrale Strukturen innerhalb des Plangebiets:

- Innerhalb des Plangebiets dient die Rabenfelsstraße als Erschließung, nur die südlich liegenden Gebäude werden von der Hauptstraße erschlossen.
- Im Plangebiets befinden sich Gastronomie, Feuerwehr, Supermarkt und die Ortsverwaltung mit dem neu angelegten Rathausplatz mit Grünflächen, Sitzbereichen und einem Wasserspiel.
- Im Nordwesten befindet sich das „Haus Rabenfels“ mit Räumlichkeiten für Vereine, IG Weinbau und der „Pfalzgruppe“ sowie einer Boulebahn.
- Des Weiteren Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude

Im Plangebiet „Ortsmitte Herten I“ besteht eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen, Verwaltungsfunktionen, gastronomischen Angeboten, Einzelhandelsbetrieben sowie sozialen Einrichtungen.

Des Weiteren gibt es im nördlichen und nordwestlichen Bereich noch unbebaute Flächen (Baulücken), welche sich, ohne den dörflichen Charakter zu beeinträchtigen, für eine Nachverdichtung eignen.



3.6 Bestandsanalyse – Geschossigkeit der bestehenden Gebäude

Die vorhandenen Gebäudehöhen / Geschossigkeiten liefern eine wichtige Orientierung für die Maßstäblichkeit künftiger Bebauungen. Im Plangebiet überwiegen **zweigeschossige Gebäude mit Satteldach**, während eingeschossige Gebäude vorwiegend als Nebengebäude vorhanden sind (siehe Bestandsanalyse Geschossigkeit).



3.7 Bestandsanalyse – Gebäudekanten und Dachausrichtung

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wurden die bestehenden Gebäudefluchten und Gebäudeliniien aufgenommen. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäudefluchten prägen die öffentlichen Räume und insbesondere die Platzflächen (siehe Bestandsanalyse Gebäudefluchten). Entlang der Platzflächen bilden die bestehenden Gebäude eine klare, geschlossene Kante, die die räumliche Wirkung des Platzes definiert und seine Nutzung unterstützt. In einigen Bereichen, insbesondere im

nordwestlichen Teil des Plangebiets, fehlen platzdefinierende Raumkanten. Die platzbildprägenden Hauptbaukörper weisen überwiegend traufständige Fassaden auf, die die räumliche Wirkung der Plätze stärkt.



Bestandsanalyse Gebäudefluchten B-Plan „Ortsmitte Hertent I“

3.8 Bestandsanalyse – Denkmalschutz und historische Bausubstanz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere historische Gebäude, die in der Abbildung durch rote Flächen markiert sind. Diese Gebäude sind denkmalgeschützt und prägen maßgeblich den Charakter des Dorfkerns. Besonders zu berücksichtigen sind die markanten Bauvolumen um den neu gestalteten Rathausplatz, deren historische Fassaden die Identität und Wiedererkennbarkeit des Ortskerns wesentlich unterstützen.



Teilausschnitt Übersicht Landesdenkmalamt B-Plan „Ortsmitte Hertent I“

Datengrundlage:
 Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Stand der Geobasisinformationen: 09/2016
 Ausdruckdatum: 26.09.2025

3.9 Bestandsanalyse – Ortsbild

Die Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebengebäuden zeigt im historischen Dorfkern einen hohen Anteil an Nebengebäuden. Ehemalige landwirtschaftliche oder zur Tierhaltung gehörende Nutzungen lassen sich an Scheunen noch erkennen.

Die nördliche Seite der Rabenfelsstraße (entlang des Rathausplatzes) zeichnet sich durch eine geschlossene Gebäudezeile mit traufständigen, traditionell gestalteten Fassaden aus – ein charakteristisches Merkmal der historischen Bebauung. Zum Rathausplatz hin zeigen die Gebäude überwiegend eine traufständige Anordnung mit Satteldächern – dies ist prägend für die historische Struktur des Dorfes.

3.10 Fazit

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich folgende Kriterien für den Bebauungsplan-Entwurf:

- Gebäudefluchten: Neubauten oder Umbauten sollen die bestehenden Gebäudezeilen schließen, fortführen oder wieder aufnehmen, um eine klare, gefasste Raumkante entlang der Straßen und Plätze zu erhalten.
- Dachgestaltung: Alle Gebäude sollen mit geneigten Satteldächern ausgeführt, um die historische Dachlandschaft zu wahren.
- Fassadengestaltung: Kleine Fensterformate und traditionelle Fassadenelemente sind zu erhalten oder bei Neubauten aufzunehmen.
- Der Rathausplatz sowie der Platz vor dem Haus Rabenfels bilden zentrale Elemente der „Ortsmitte Herten“. Eine Sichtverbindung sowie die gestalterische Wiederholung von Einrichtungselementen auf beiden Plätzen sind dabei von großer Bedeutung, um eine räumliche und gestalterische Einheit zu schaffen und die Zusammengehörigkeit der beiden Bereiche zu stärken. Diese Verbindung steigert die Aufenthaltsqualität und stärkt die soziale sowie wirtschaftliche Aktivität in der Ortsmitte.

4. Bestehendes Planungsrecht

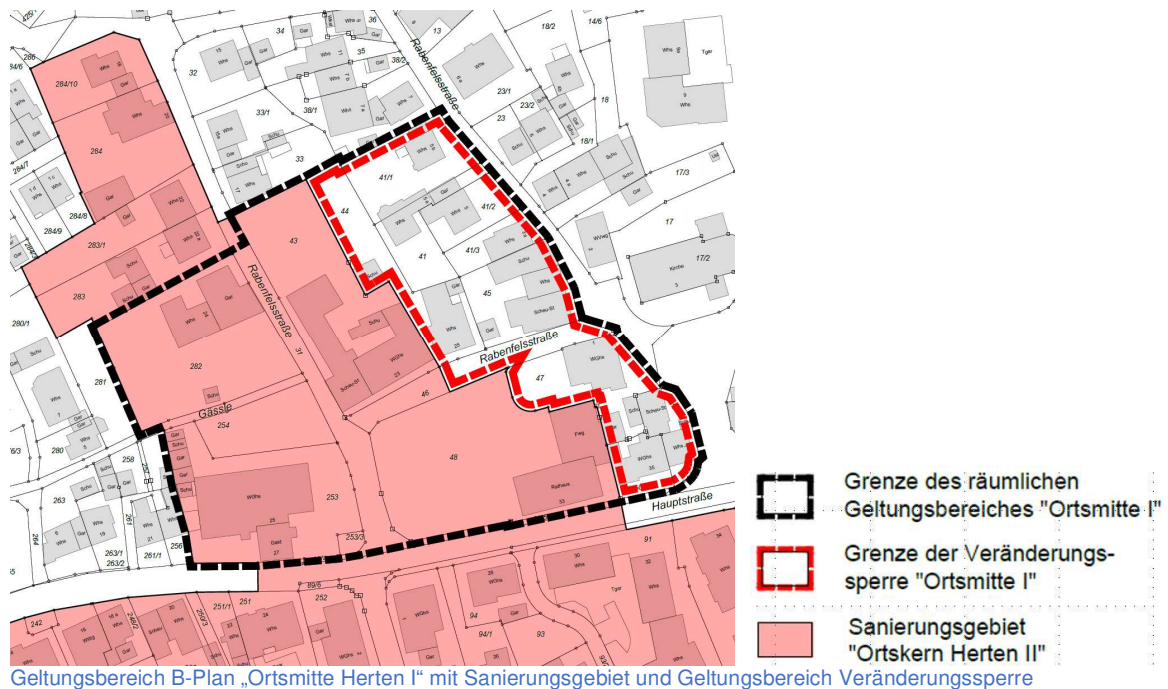
4.1 Sanierungsgebiet

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Ein Teil des Sanierungsgebiets liegt im Geltungsbereich des B-Plans „Ortsmitte Herten I“ (in roter Flächenfarbe).

4.2 Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Gemäß § 14 Abs.4 BauGB können in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht angewendet werden.

Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Herten I“ gesichert werden sollen, wurde der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, erforderlich. Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ortsmitte Herten I“ am 28.04.2025 wurde dementsprechend eine bis zum 25.05.2027 gültige Veränderungssperre erlassen.



4.3 Verfahrensablauf

17.03.2016 Aufstellungsbeschluss für den B-Plan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften

18.05.2017 Beschluss Durchführung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Durchführung vom 19.06.2017 bis 19.07.2017

28.04.2025 Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs des B-Plans

28.04.2025 Beschluss über den Erlass der Veränderungssperre

6. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte Herten I“ gemäß zeichnerischem Teil vom 27.01.2026.

6.1 Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO)

Die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets gemäß § 5a BauNVO erfolgt vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaulichen Struktur und der angestrebten Entwicklung des Plangebiets. Ziel ist es, Wohnnutzungen in einem dörflich geprägten Umfeld zu sichern und weiterzuentwickeln sowie eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Das Plangebiet weist bereits heute eine überwiegend wohnbauliche Nutzung auf, die durch einzelne nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, land- und forstwirtschaftliche Nebengebäude, Ortsverwaltung, Feuerwehr, Einzelhandel, Gastronomie sowie dörfliche Nebenfunktionen ergänzt wird. Diese Nutzungsstruktur entspricht dem Leitbild des dörflichen Wohngebiets, das gemäß § 5a BauNVO insbesondere dem Wohnen dient, jedoch auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Raum gibt.

Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet wird den Belangen des Wohnens Rechnung getragen, ohne die für den dörflichen Charakter typischen Nutzungen auszuschließen.

Ben. Gleichzeitig wird eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung ermöglicht, die sowohl dem Erhalt der dörflichen Prägung als auch der Schaffung von Wohnraum dient. Die Festsetzung trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei und berücksichtigt sowohl die vorhandenen Nutzungen als auch die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde.

Ausschluss bestimmter Nutzungen

Zur Sicherung der Wohn- und Ortskernqualität werden im Bebauungsplan bestimmte Nutzungen ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen
- Vergnügungsstätten
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig nicht dem dauerhaften Wohnen dienen, sondern eine zeitlich wechselnde Nutzung mit erhöhtem Besucheraufkommen, häufigen Nutzerwechseln sowie einem gesteigerten Stellplatz- und Verkehrsbedarf nach sich ziehen. Dies steht im Widerspruch zum angestrebten Charakter eines überwiegend auf Dauerwohnen ausgerichteten Gebietes. Die verstärkte Nutzung als Ferienunterkunft kann die soziale Durchmischung sowie die langfristige Wohnraumnutzung im dörflichen Wohngebiet beeinträchtigen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie typischerweise mit einem erhöhten Lärmaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden, sowie mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen verbunden sind. Diese Auswirkungen sind mit dem Schutzbedürfnis eines dörflichen Wohngebietes und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vereinbar.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese flächen- und verkehrsentensiven Nutzungen in engem räumlichem Kontext zum dörflichen Zentrum städtebaulich nicht integrierbar sind und dem angestrebten Charakter einer lebendigen, kleinteiligen Ortsmitte widersprechen.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient somit der Wahrung des Gebietscharakters, der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie der Sicherung einer ruhigen, dauerhaft wohngepprägten Entwicklung des dörflichen Wohngebietes. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans werden hierdurch nachhaltig unterstützt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) im Dörflichen Wohngebiet bei 0,6. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 begründet sich in der Nachverdichtung im Innenbereich sowie der ortskerntypischen dichteren Bebauung. Im Plangebiet wurden die zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl zur Minimierung versiegelter Fläche über eine Kappungsgrenze von 0,8 beschränkt. Durch die Festsetzung einer Kappungsgrenze wird sichergestellt, dass Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten oder sonstige befestigte Flächen maßvoll ausgeführt werden

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse (Z)

Der überwiegende Gebäudebestand des Ortskerns weist zwei Vollgeschosse auf. Die verbindliche Festlegung einer zweigeschossigen Bauweise in den Teilbereichen MDW 1 und MDW 3 dient daher der Sicherung des ortskernprägenden Maßstabs und gewährleis-

tet zugleich die Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

Im Teilbereich MD 2 ist eine maximale Zweigeschossigkeit festgelegt, um dem ortskernprägenden Einzelhandel größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Staffelgeschossen dient der Sicherung eines einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbildes sowie der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Staffelgeschosse führen regelmäßig zu einer Erhöhung der wahrnehmbaren Baumasse und können die festgesetzte Gebäudehöhe oder Geschossigkeit gestalterisch überlagern. Dies widerspricht insbesondere in kleinteilig strukturierten und dörflich geprägten Bereichen dem angestrebten Maßstab der Bebauung. Die Festsetzung ist erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans – insbesondere den Erhalt des ortstypischen Maßstabs und der gewachsenen Struktur – dauerhaft zu sichern.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Das Plangebiet ist ein voll erschlossenes Bestandsgebiet mit vorhandenen Straßen und Gehwegen. Daher wird die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Erschließungsstraße) als Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Dies schafft Rechtssicherheit und stellt sicher, dass auch bei geneigten Straßen durch die Messung an der straßenseitigen Gebäudemitte eine eindeutige Bestimmbarkeit gegeben ist.

Die Festsetzungen von First-, Trauf- und Gebäudehöhen dienen der Sicherung eines einheitlichen Maßstabs und der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Sie gewährleisten, dass die Gebäudehöhe den örtlich typischen Maßstab nicht überschreitet und das Dorfbild harmonisch wirkt. Die Regelungen sind erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft umzusetzen, insbesondere den Erhalt des historischen Dorfkerns, die Einbindung neuer Baukörper in das Ortsbild sowie die Sicherung des dörflichen Maßstabs.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m für Solaranlagen, Absturzsicherungen und technische Aufbauten trägt funktionalen Erfordernissen Rechnung. Durch die festgelegten seitlichen Abstände zur Außenkante der Gebäude wird zugleich sichergestellt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Kombination aus festgesetzter Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse bildet eine sogenannte Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve besteht ein notwendiger Spielraum, sodass sich die Gebäude maßstäblich und ortsbildverträglich einfügen können, ohne die gewünschte Dichte zu überschreiten.

6.3 Bauweise

6.3.1 Geschlossene und offene Bauweise

MDW 1 - Geschlossene Bauweise

Im Plangebiet MD 1 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Rabenfelsstraße im Plangebiet MDW 1 bildet zum einen die nördliche Raumkante des Rathausplatzes und die östliche Raumkante zum Platz vor dem Haus Rabenfels (Rabenfelsstraße 24). Hier ist die straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit traufständigen Fassaden ortsbildprägend.

Bestehende Baukörper weisen teilweise zusammenhängende Fassaden auf, die eine durchgehende Raumkante erzeugen. Diese Kontinuität ist städtebaulich wertvoll, weil sie die räumliche Wirkung des Platzes stärkt.

MDW 2 und MDW 3 - Offene Bauweise

In den Plangebieten MDW 2 und MDW 3 ist die offene Bauweise zulässig. Dies ermöglicht eine differenzierte Bebauung mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen und trägt zur Erhaltung der dörflichen Hof- und Gartenstrukturen bei. Durch ihre Zulässigkeit wird die bestehende Gebäudetypologie fortgeführt und das Ortsbild nicht verfremdet.

6.3.2 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Firstrichtung dient der Sicherung eines einheitlichen und ortstypischen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Sie stellt sicher, dass die Dachausrichtung der Neubauten mit der gewachsenen Bebauungsstruktur harmoniert und die für das Ortsbild prägende Orientierung der Baukörper erhalten bleibt.

Durch die Vorgabe der Firstrichtung werden insbesondere Straßenräume, Sichtbeziehungen und die Wahrnehmung des Ortsbildes strukturiert. Die Festsetzung trägt somit dazu bei, dass neue Gebäude maßstäblich und gestalterisch in das bestehende Ortsbild integriert werden, den dörflichen Charakter des Ortskerns erhalten und die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft gesichert werden.

6.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen und Baulinien

Die Festsetzung von Baufenstern durch Baugrenzen und Baulinien dient der städtebaulichen Ordnung und definiert die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wurden teilweise die bestehenden Gebäudefluchten aufgenommen und als Baulinien planungsrechtlich festgesetzt. Sie dienen der klaren räumlichen Fassung des öffentlichen Raums sowie der Ausbildung eindeutig definierter Straßen- und Platzräume.

6.4 Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports und Fahrrad-Stellplätze

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung sowie der Flexibilität bei der Gestaltung der Parkierung.

Alle Stellplatzflächen und inneren Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Diese Anforderung reduziert die zusätzliche Flächenversiegelung und unterstützt eine ortsverträgliche Regenwasserbewirtschaftung.

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

6.5.1 Dachbegrünung

Für Flachdächer auf Hauptgebäuden und Dächer von Nebenanlagen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, um Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima / Luft zu minimieren. Sie soll den negativen Folgen der Überbauung und Versiegelung entgegenwirken und die Biodiversität stärken. Neben den positiven Auswirkungen auf das Stadtbild sind insbesondere die Rückhaltung und der verzögerte Abfluss des Niederschlagswassers sowie positive Effekte auf das lokale Kleinklima zu nennen. Die vergleichswise trocknen Standorte begrünter Dächer dienen verschiedenen Tierarten als Lebens- und Rückzugsräume, insbesondere Vögeln und Insekten. Die auf Gründächern stattfindende Verdunstung trägt zudem zu einem verbesserten Mikroklima bei und kompensiert zu einem Teil den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Aufgrund der Verdunstungskühlung der Vegetation steigern Dachbegrünungen automatisch auch die Effizienz von Solaranlagen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen generiert somit weitere ökologische Vorteile und wird begrüßt.

6.5.2 Fassadenbegrünung

Analog zu der Begrünung der Dächer leistet die Fassadenbegrünung ebenfalls einen Beitrag zur Verringerung der thermischen Belastung und damit zum klimatischen Ausgleich. Darüber hinaus kann sie Lebensraum für Insekten und Vögel bieten und somit dem Erhalt bzw. der Förderung der Biodiversität dienen.

Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Klima im Plangebiet aus. Sie verhindern ein schnelles Aufheizen von Fassadenflächen und haben eine kühlende Verdunstungsleistung. Zudem speichern sie Niederschlagswasser und stellen somit zusätzlichen Retentionsraum dar.

6.6 Anpflanzung von Bäumen

6.6.1 Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bestandsbäume erfüllen wichtige städtebauliche und ökologische Funktionen. Sie prägen das Ortsbild, strukturieren die öffentlichen Räume und tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität bei. Gleichzeitig dienen sie als Lebensraum für Vögel und Insekten und leisten durch Verschattung, Verdunstung und Verbesserung der Luftqualität einen Beitrag zum Lokalklima.

Um diese Funktionen dauerhaft zu sichern, werden die Bestandsbäume durch Pflanzbindungen geschützt. Bei Abgang oder Fällung ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen, damit das ökologische und gestalterische Gleichgewicht erhalten bleibt.

6.6.2 Pflanzgebote

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote dienen der Ergänzung und Weiterentwicklung des Grünbestands. Vorgesehene Baumstandorte sichern eine gleichmäßige Durchgrünung der Ortsmitte und tragen zu einem zusammenhängenden Grünsystem bei. Die Möglichkeit, die festgesetzten Standorte um bis zu 3,0 m zu verschieben, dient ausschließlich der planerischen Flexibilität, ohne den Charakter der Bäume im Freiraum zu beeinträchtigen.

Zusätzlich verpflichtet die Festsetzung, je angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch private Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Bäume erhöhen die Verdunstungsleistung, spenden Schatten, reduzieren Hitzeeinseln und fördern die Biodiversität.

Zur langfristigen Sicherung ihrer Funktionen sind die Bäume dauerhaft zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch gleichwertige Neupflanzungen gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

6.7 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung energiesparender, insektenfreundlicher und streulichtarmer Beleuchtung verfolgt mehrere städtebauliche und ökologische Ziele. Warmweiße LED-Leuchtmittel bis maximal 3.000 Kelvin reduzieren Lichtverschmutzung, schützen nachtaktive Insekten und tragen zum Erhalt der Biodiversität bei. Zugleich verringern sie Blendwirkungen und erhöhen damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Energiesparende Systeme senken CO₂-Emissionen und Betriebskosten.

6.8 Bodenschutz

Die Festsetzung zum Schutz und zur Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens (Mutterboden) ist erforderlich, da dieser eine zentrale Rolle für die Bodenfruchtbarkeit und die Funktionsfähigkeit der Grünflächen spielt.

Durch die Wiederverwendung des Mutterbodens im Plangebiet wird ein geschlossener Stoffkreislauf geschaffen. Dies reduziert die Notwendigkeit, Bodenmaterial von außerhalb heranzuführen, und ist damit sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll.

6.9 Wasserschutz / Entwässerung

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser verfolgen das Ziel, die natürlichen Wasserkreisläufe zu erhalten und das Grundwasser dauerhaft zu schützen. Durch die Vorgabe, Oberflächenwasser vorrangig auf den Baugrundstücken zu versickern oder in Retentionsflächen zurückzuhalten, wird eine Überlastung der Kanalisation vermieden und die Grundwasserneubildung gesichert. Gleichzeitig tragen dezentrale Versickerungsmaßnahmen dazu bei, dass das Mikroklima im Siedlungsbereich verbessert und die lokale Überwärmung reduziert wird.

7. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan „Ortsmitte Herten I“ gemäß zeichnerischem Teil vom 27.01.2026.

7.1 Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten

7.1.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzung geneigter Dächer (Satteldach) mit einer Neigung von 30° bis 45° in den Plangebiet MDW 1 und MDW 3 orientiert sich an der ortsbildprägenden Dachlandschaft des Ortskerns. Dadurch wird die ortsbildprägende Silhouette gesichert, die Maßstäblichkeit der Baukörper gewahrt und eine visuelle Einheitlichkeit entlang der Platz- und Straßenräume gewährleistet.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Sattel-, Pult- und Flachdächern im Plangebiet MDW 2 dient der Sicherung eines geordneten und harmonischen Ortsbildes. Durch die Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdächern wird einerseits ein angemessener gestalterischer Spielraum für unterschiedliche Gebäudetypen eröffnet, andererseits eine städtebaulich verträgliche Einbindung in die vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet sowie eine flexible und funktionsgerechte Gebäudeplanung.

7.1.2 Nebenanlagen

Auf untergeordnete Nebenanlagen können Sattel-, Pult- und Flachdächer ausgeführt werden. Dies entspricht den bestehenden Dachformen und neue Nebenanlagen fügen sich somit in die bestehende Dachlandschaft ein.

7.1.3 Dachaufbauten / Gauben

Die Zulässigkeit von Gauben mit klar geregelten Abmessungen (Gesamtlänge max. 50 % der Trauflänge, Breite \leq 3,0 m, Mindestabstand 2,0 m zum Ortgang, oberer Ansatzpunkt mind. 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes) gewährleistet eine maßstäbliche und zurückhaltende Dachgestaltung. Damit bleibt die homogene Dachfläche erhalten, was insbesondere im Bereich der platzbildprägenden Gebäude am Rathausplatz von großer Bedeutung ist.

Großformatige Gauben und tiefe Dacheinschnitte würden die durchgehende Dachfläche aufbrechen, die Dachlandschaft fragmentieren und die Ensemblewirkung der Platzfassaden schwächen. Dies hätte den Verlust von Maßstäblichkeit, Fassadenrhythmus und visueller Einheitlichkeit entlang der Platz- und Straßenräume zur Folge und würde die räumliche Wirkung des Platzes erheblich beeinträchtigen.

7.2 Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbkonzept

7.2.1 Erhalt der materiellen Identität des Ortskerns

Das Ortsbild von Herten ist geprägt durch traditionelle Materialien wie Putz, Ziegel, Holz und Naturstein. Die Festlegung dieser Materialien für Neubauten und Sanierungen sichert die Kontinuität des ortstypischen Erscheinungsbildes.

7.2.2 Farbgestaltung

Sehr dunkle Fassadenfarben ($HBW \leq 50$) sind unzulässig, da sie das Straßen- und Platzbild optisch dominieren und zu einer unharmonischen Wirkung führen. Helle, ortsverträgliche Farbtöne sichern ein homogenes Erscheinungsbild, tragen zum Erhalt des historischen Charakters bei und unterstützen durch ihre geringere Wärmeabsorption eine klimatische Entlastung des Ortskerns.

7.2.3 Fensteröffnungen

Fensteröffnungen in platzbildprägenden Hauptbaukörpern sind in Proportion, Format und Anordnung dem ortstypischen Bestand anzupassen. Dadurch bleibt der gewachsene Rhythmus der Straßen- und Platzfassaden erhalten.

7.2.4 Dachmaterialien der Hauptgebäude

Die Einschränkung auf ortsbildverträgliche Materialien wie Tonziegel (Rot, Rotbraun, Naturtöne), matte Betondachsteine in vergleichbarer Farbgebung oder Schiefer / Schieferimitation in gedämpften Grautönen gewährleistet eine harmonische Einbindung in die ortsbildprägende Dachlandschaft.

Stark glänzende, glasierte oder reflektierende Materialien sind ausgeschlossen, da sie Blendwirkungen erzeugen, die Platzwirkung beeinträchtigen und das einheitliche Erscheinungsbild des Ortskerns stören. Auch metallische Dachflächen (z. B. Zink, Kupfer, Blei) sind untersagt, da sie nicht nur optisch störend wirken, sondern auch durch Auswaschungen ökologische Risiken bergen können.

7.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

7.3.1 Unbebaute Flächen

Die Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen erfüllt zentrale ökologische und klimatische Funktionen. Durch die gezielte Bepflanzung und Gestaltung wird die Biodiversität gefördert, die lokale Luftqualität verbessert und die Regenwasserversickerung optimiert. Gleichzeitig tragen vegetationsbewachsene Flächen zur Reduzierung des Wärmeinseleffekts bei und stabilisieren das Mikroklima, was insbesondere in verdichteten Ortszentren von hoher Bedeutung ist.

Die Anordnung bzw. Abschirmung von Müll- und Technikbereichen schützt die Qualität der öffentlichen Sichtachsen und verhindert Beeinträchtigungen des Straßen- und Platzbildes.

Die Unzulässigkeit von vegetationsfreien Schotter- und Kiesflächen („Schottergärten“) ist gemäß § 9 LBO unzulässig und ist aus klimatischen Gründen erforderlich: Solche Flächen speichern Hitze, verstärken die Aufheizung des Mikroklimas und verhindern die Verdunstungskühlung durch Vegetation.

7.3.2 Einfriedungen

Der Mindestabstand von 10 cm zum Boden bei toten Einfriedungen gewährleistet, dass kleine Tiere, wie Igel oder andere Kleinsäuger, die Bereiche unter den Einfriedungen passieren können, und unterstützt damit den Tierschutz. Gleichzeitig wird eine ausreichende Belüftung und Pflege der Verkehrsflächen ermöglicht.

7.4 Werbeanlagen, Außenwerbung

Großflächige, bewegte oder stark leuchtende Werbeanlagen stören die Atmosphäre des Ortskerns und beeinträchtigen die Ablesbarkeit städtebaulicher Strukturen. Die vorgegebenen Größenbegrenzungen stellen sicher, dass lokale Gewerbebetriebe sichtbar bleiben, ohne das Ortsbild zu dominieren.

Der Ausschluss intensiver Leuchtreklamen reduzieren Lichtemissionen, schonen das Nachtbild und berücksichtigen artenschutzfachliche Belange, insbesondere die Verträglichkeit für Insekten.

7.5 Kfz-Stellplatz-Schlüssel

Die festgesetzte Stellplatzverpflichtung wurde aus der Stellplatzsatzung Hertens übernommen.

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den hinzukommenden, von baulichen Wohnanlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Dies kann nur dadurch erreicht werden, dass eine ausreichende Zahl von PKW-Stellplätzen für Wohngebäude und Wohnungen auf den Baugrundstücken selbst zur Verfügung gestellt wird und der Druck auf die öffentlichen Straßenparkplätze abnimmt.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltbeitrag

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Das Büro galaplan decker aus Todtnauberg hat diesbezüglich einen Umweltbeitrag erarbeitet, der die Planung aus ökologischer Sicht bewertet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist durch die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten Maßnahmen nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation aber auch nicht erforderlich. Die Beeinträchtigungen sind ohnehin insgesamt als gering einzustufen.

Das Dokument der Umweltbelange ist Bestandteil der Begründung und wird den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung beigelegt.

8.2 Artenschutz

Das Büro galaplan decker aus Todtnauberg hat eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Hertens I“ erarbeitet. Es fanden Überichtsbegehungen im Plangebiet statt, bei denen eine Einschätzung des Habitatpotentials und Überprüfungen der vom Vorhaben betroffenen Strukturen (Gehölze, Grün-/ Gartenflächen und Gebäude) erfolgten.

Anschließend erfolgte eine Einschätzung der Betroffenheit mittels Datenrecherchen zu den relevanten Artengruppen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten herangezogen.

Nach aktuellem Kenntnisstand ergibt sich keine Betroffenheit der meisten Artengruppen. Für die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse sind potenzielle Lebensraumstrukturen vorhanden, wodurch sie durch zukünftige Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen bzw. erforderliche erneute Vor-Ort-Begehungen gilt es hierbei zu berücksichtigen (vgl. Artenschutzbericht von galaplan decker). Die Vorgaben wurden vollständig in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist unter Einhaltung dieser Maßnahmen nicht zu erwarten.

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom ist hergestellt.

Es besteht die Möglichkeit das Schmutzwasser in der Rabenfelsstraße und in der Hauptstraße anzuschließen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Rheinfeld (Baden),