

# **Ortsgemeinde Kuhardt**

## **Bebauungsplan „Kirchgasse, 4. Änderung“**

### **Begründung**

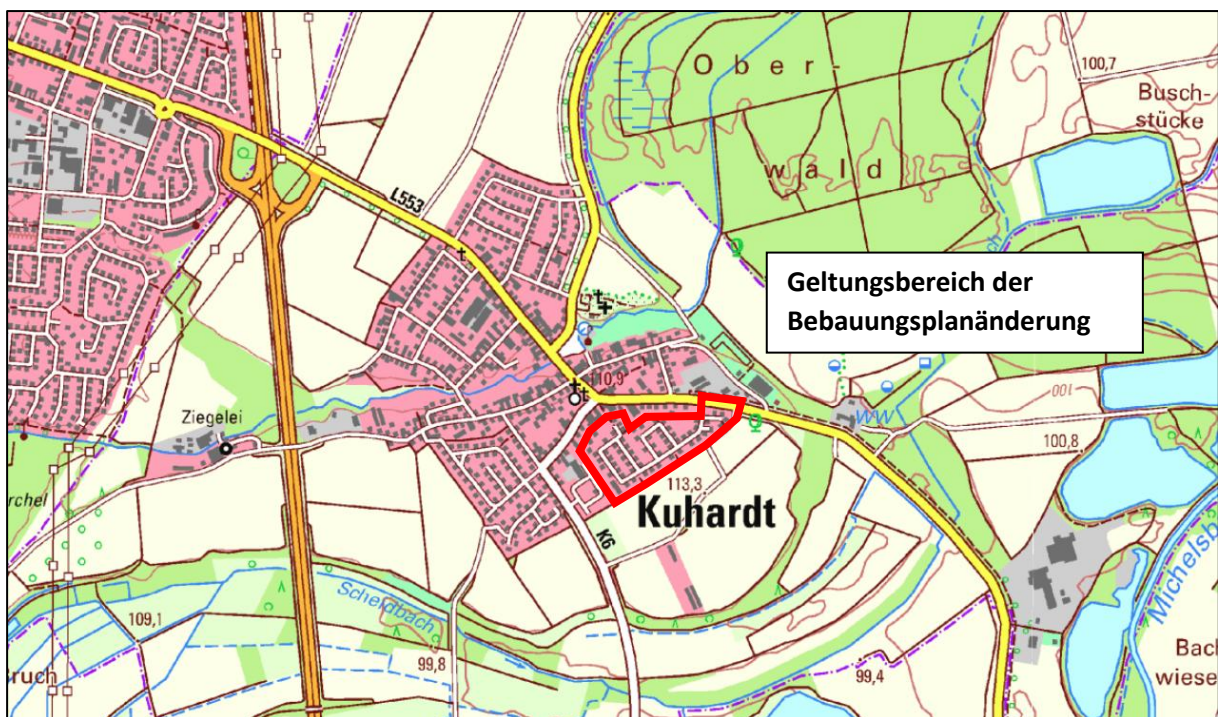
**November 2025**



## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet, bei welchem es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet handelt, befindet sich im Südosten der Ortslage der Ortsgemeinde Kuhardt südlich der Landesstraße L553. Im Norden und Westen grenzt weitere Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden und Osten folgen landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.



Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchgasse – Teilplan 1“ aus dem Jahr 1997 und ergibt sich aus folgendem Lageplan.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab

## 2. Angaben zum Bebauungsplan

### 2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Im Bebauungsplan „Kirchgasse – Teilplan 1“ aus dem Jahr 1997 ist folgende Festsetzung zu Einfriedungen enthalten:

*Die Einfriedigungen der Vorgärten gegen die öffentliche Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig in Form von transparenten Zäunen und Hecken. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.*

*Die Abgrenzung der Gärten gegeneinander und gegen Grünflächen wird beschränkt auf Hecken oder Zäune in transparenter Konstruktion bis zu einer Höhe von 0,70 m, massive Sockel sind nicht zulässig.*

Im Bereich des Plangebietes kam es allerdings schon vermehrt zu Anträgen für Einfriedungen bis zu 2,0 m Höhe, welche teilweise von Seiten der Kreisverwaltung auch genehmigt wurden, obwohl die Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel verfolgt, den straßenseitigen Grundstücksbereich von höheren Einfriedungen freizuhalten.

Die Ortsgemeinde ist jedoch bestrebt, dem Wunsch der Grundstückseigentümer nachzukommen, ihr Grundstück gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und auch der Nachbargrundstücke höher als 0,7 m einzufrieden. Um den Bedürfnissen der Anwohner nach einer stärkeren Abschirmung der Außenwohnbereiche nachzukommen, hat der Gemeinderat nach Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit der bisherigen Regelungen beschlossen, den Bebauungsplan für die Festsetzung der Einfriedungen anzupassen.

An den übrigen Festsetzungen sollen keine Änderungen vorgenommen werden.

## 2.2. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

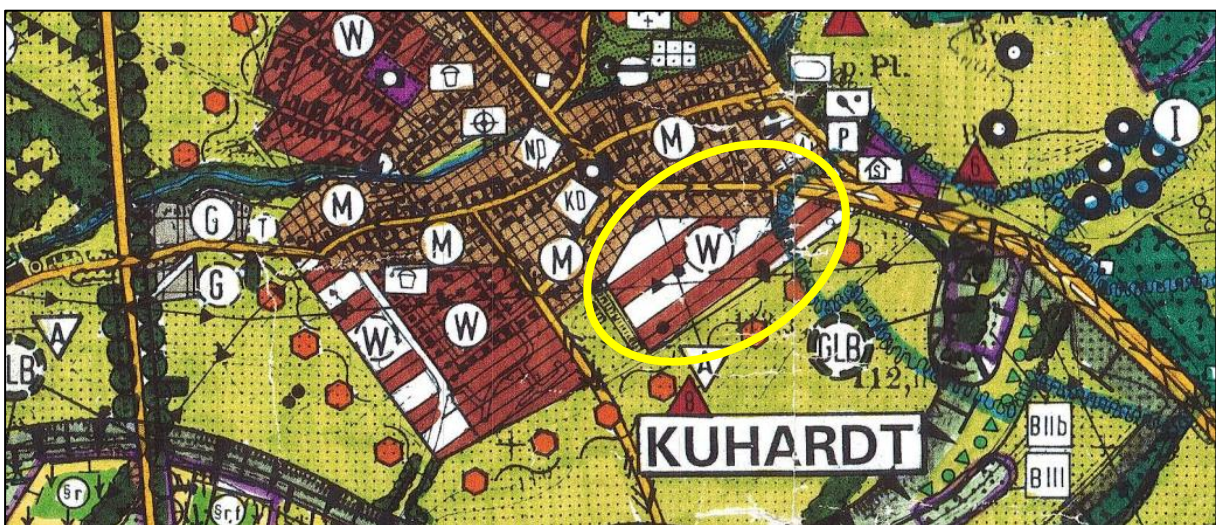
## 3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 3.1. Regionalplan

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen“ im Bestand ausgewiesen.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Rülzheim aus dem Jahr 1997 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche in Planung dargestellt.



Flächennutzungsplan der VG Rülzheim (Ausschnitt)

#### **4. Schutzgebiete und sonstige fachrechtliche Schutzbestimmungen**

Das Planungsgebiet ist Teil des großräumigen Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“, welches durch Rechtsverordnung vom 17. November 1989 ausgewiesen wurde. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besteht in:

- der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen mit ihren stehenden und fließenden Gewässern, insbesondere seiner Altrheinarme naturnahen Waldgebieten, Waldrandbiotopen, Lichtungen, Feucht- und Nasswiesenbiotopen,
- der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich,
- der Sicherung dieser naturnahen Rheinauenlandschaft für die Erholung.

Im Landschaftsschutzgebiet ist es ohne Genehmigung der Landespflegebehörde - unter anderem - verboten bauliche Anlagen und Einfriedungen aller Art zu errichten oder zu erweitern, Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Spiel-, Bade-, Zelt- oder Campingplätze oder ähnliche Einrichtungen anzulegen oder zu erweitern, Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen, Leitungen aller Art über oder unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Abwasser etc. zu errichten. Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung gelten die Verbote der Rechtsverordnung jedoch nicht für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes gemäß § 19 LNatSchG, welches sich über weite Teile des Landes Rheinland-Pfalz erstreckt.

Wasserrechtliche Schutzgebiete bestehen für das Plangebiet nicht.

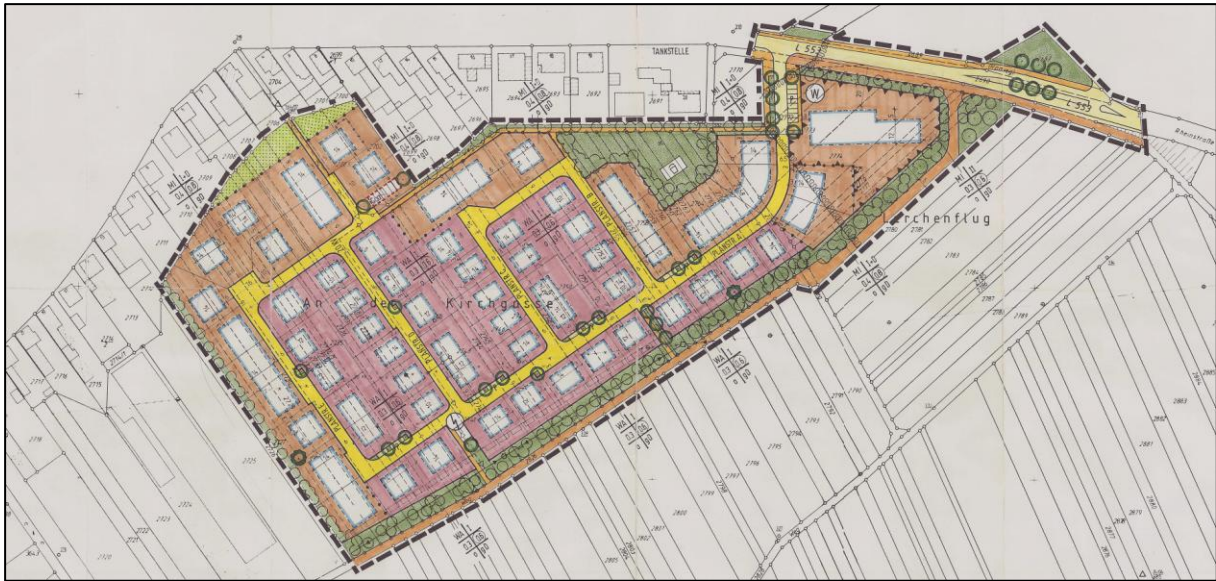
#### **5. Bisheriges Baurecht**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchgasse- Teilplan 1“ mit Rechtskraft vom 21.02.1997.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie einer geneigten Dachform
- teilweise Festsetzung als Mischgebiet, mit zweigeschossiger, offener Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer geneigten Dachform
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Form einer Randeingrünung in Richtung Süden sowie eines Kinderspielplatzes

Ortsgemeinde Kuhardt, Begründung zum Bebauungsplan „Kirchgasse, 4. Änderung“  
Entwurfssfassung vom 25.11.2025



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes „Kirchgasse – Teilplan 1“

Der Ursprungsbebauungsplan hat im Laufe der Jahre drei Änderungen erfahren.

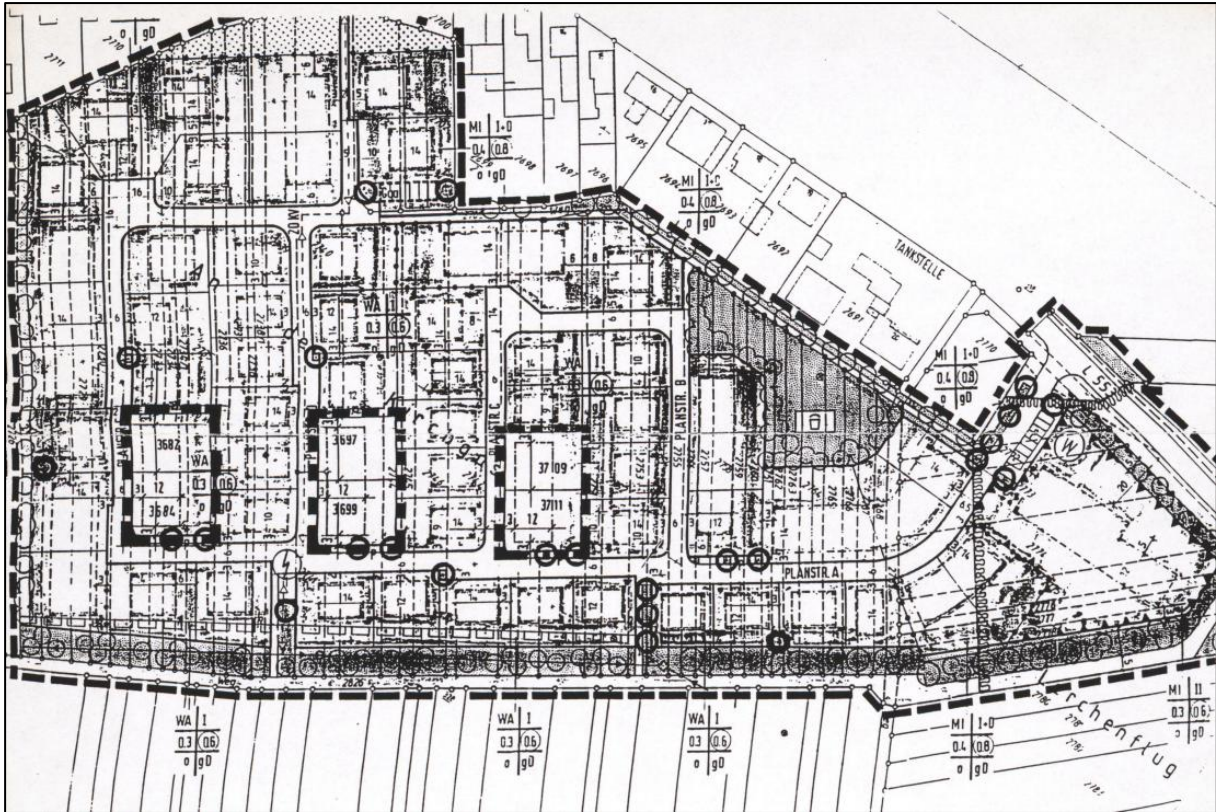
Im Rahmen der 1. Änderung aus dem Jahr 1998 wurden im östlichen Bereich an der Zufahrt in das Plangebiet zwei Stichstraßen ergänzt. Das bislang festgesetzte, große Baugrundstück mit großem Baufenster konnte somit in mehrere, kleinere Grundstücke aufgeteilt werden.



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchgasse – Teilplan 1“

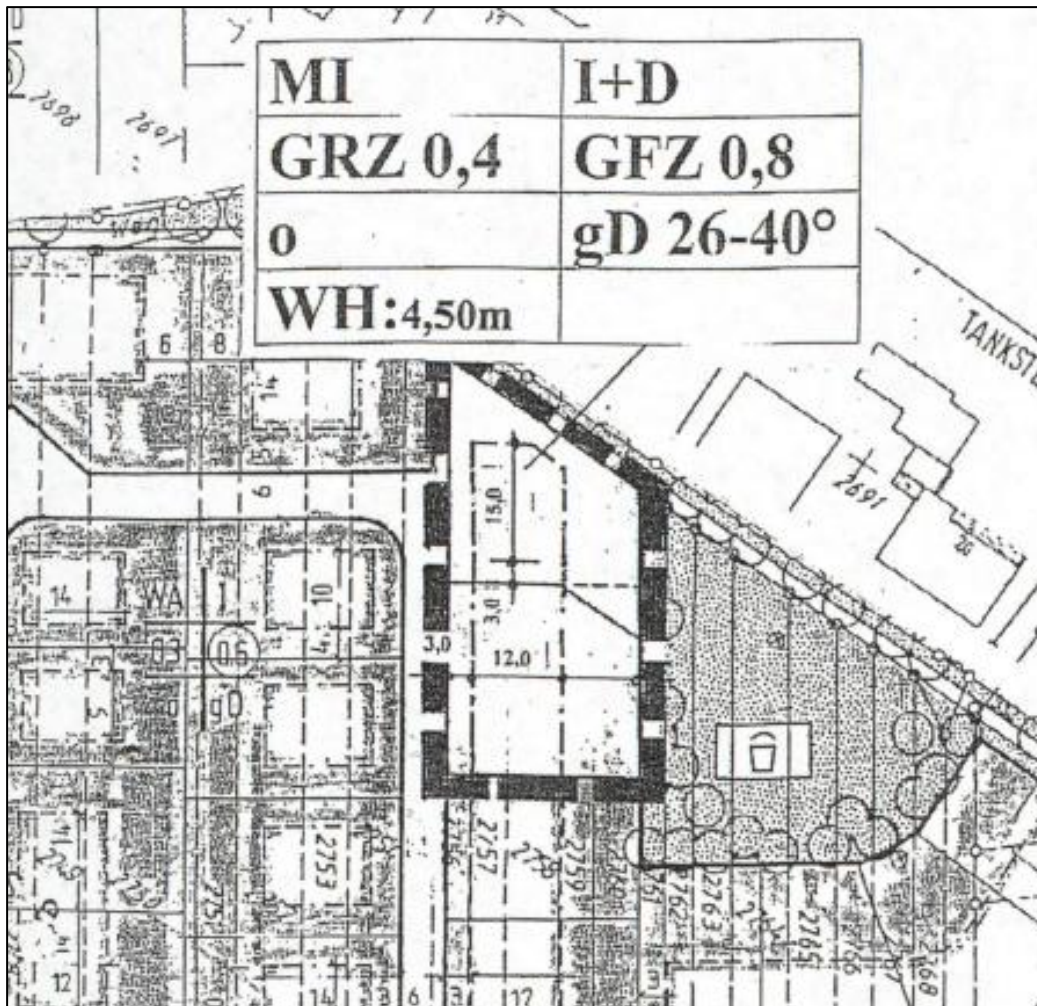
Weiterhin wurde im nördlichen Teilbereich eine festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen durch ein größeres Baufenster ersetzt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1999 wurden drei Baufenster in Richtung Norden und Süden vergrößert, welche bislang einen Abstand von 6 m zur Nachbargrenze eingehalten haben.



Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchgasse – Teilplan 1“

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2002 im Bereich des festgesetzten Kinderspielflplatzes ein weiteres Baugrundstück ergänzt.



Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchgasse – Teilplan 1“

## 6. Planung

### 6.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

### 6.2. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Es werden Änderungen an den bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen vorgenommen.

Wie in Kapitel 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurden die Festsetzungen zu Einfriedungen im Ursprungsbebauungsplan „Kirchgasse – Teilplan 1“ für das gesamte Plangebiet einheitlich gefasst, ohne dass auf die unterschiedlichen Anforderungen z.B. auf die Situation und Ausrichtung einzelner Baugrundstücke eingegangen wurde. Im Ursprungsbebauungsplan sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,70 m (inkl. maximal 0,3 m massivem Sockel) und transparente Materialien, zwischen Nachbargrundstücken ebenfalls auf maximal 0,7 m Höhe in transparenter Ausführung ohne massive Sockel beschränkt.

Gerade bei Eckgrundstücken oder Grundstücken mit Südausrichtung, bei denen sich der Haus- und Erholungsgarten teilweise zwischen Haus und Erschließungsstraße befindet, ist der nachvollziehbare Wunsch nach einer Abschirmung des privaten Außenwohnbereichs gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit der Beschränkung straßenseitiger Einfriedungen auf maximal 0,70 m Höhe vereinbar.

In Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen daher die Festsetzungen zu Einfriedungen gelockert und an die Bedürfnisse der Bewohner im Plangebiets angepasst werden, ohne dass das grundlegende städtebauliche Ziel zur ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und zur grundsätzlichen Einsehbarkeit der Vorgartenzone im Plangebiet völlig aufgegeben wird.

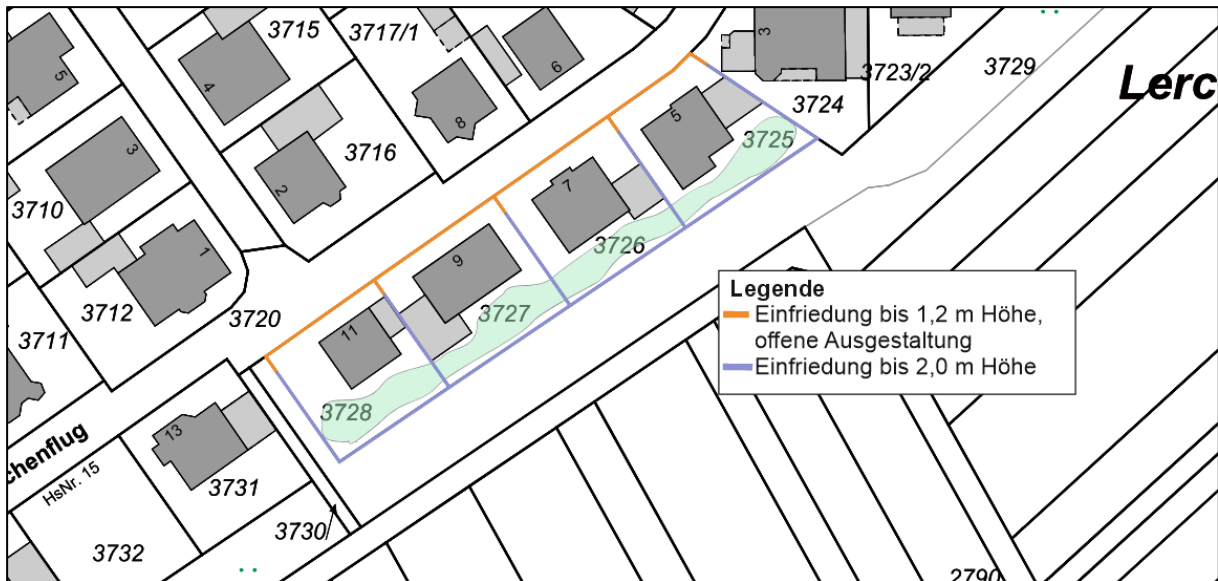
Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen durch die bestehenden Grundstückszuschnitte werden die Regelungen zu Einfriedungen differenziert festgesetzt.

#### Grundstücke mit straßenseitigem Vorgarten und rückwärtigem Hausgarten

Ausgehend von dem städtebaulichen Ziel, den öffentlichen Straßenraum vor dem erdrückenden Eindruck durchgehender und überhoher Einfriedungen zu schützen, sind Einfriedungen im straßenseitigen Grundstücksbereich bei Grundstücken, die nur mit einer Grundstücksgrenze an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,2 m und in offener Ausgestaltung zulässig.

Der straßenseitige Grundstücksbereich umfasst dabei ausdrücklich auch die seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen den Nachbarn bis zu einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Damit soll ein optisches Abschotten der Vorgärten untereinander und der Eindruck einer direkt auf die Straßenkante zulaufende, 2 m hohen Wand vermieden werden. An allen sonstigen Grenzabschnitten sind bauliche Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese Konstellation eines Baugrundstücks, das lediglich mit einer Grundstücksseite an die Erschließungsstraße grenzt und bei dem der private Hausgarten auf der von der Straße abgewandten Grundstücksseite angelegt ist, beschreibt die Mehrzahl der Baugrundstücke im Plangebiet.

Offene Einfriedungen sind Einfriedungen, die zu mindestens 50% der Ansichtsfläche materialfrei sind (wie beispielsweise Stabgitterzäune, Maschendrahtzäune und Jägerzäune). Sie lassen eine zumindest teilweise Durchsicht sowie den Lichtdurchfall und Luftzug zu und wirken städtebaulich weniger stark trennend und abweisend als eine geschlossene Wand. Pflanzliche Einfriedungen gelten dabei ebenfalls als offene Einfriedung.



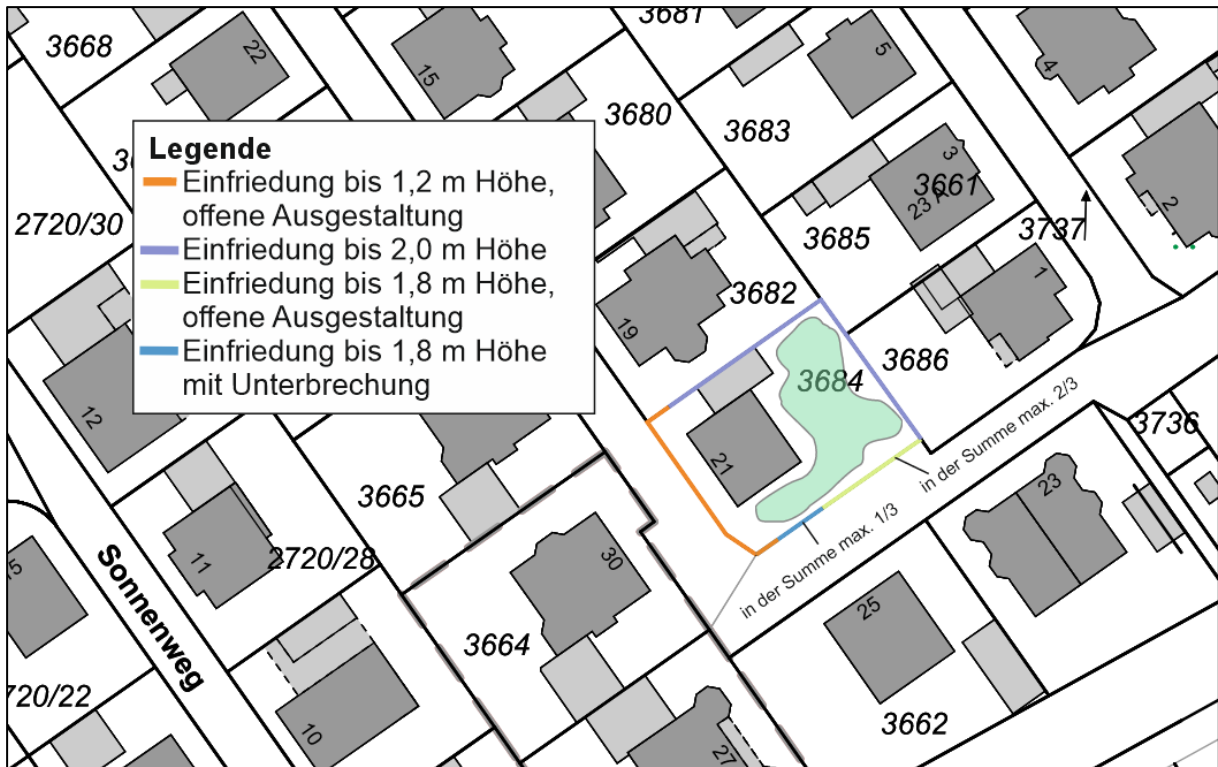
Beispielhafte Situation im Plangebiet

### Eckgrundstück

Um der besonderen Situation von Eckgrundstücken sowie von Grundstücken Rechnung zu tragen, bei denen nicht nur ein rein repräsentativer Vorgarten, sondern (auch) der als privater Außenwohnbereich genutzte Hausgarten teilweise direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, ist die Beschränkung auf offene Einfriedungen mit maximal 1,2 m Höhe lediglich an einer der Grundstücksseiten innerhalb des straßenseitigen Grundstücksbereichs einzuhalten. An allen anderen straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind auf maximal 2/3 der Grundstücksgrenze offene Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zulässig, um den Außenwohnbereich vor Blicken schützen zu können. Pflanzliche Einfriedungen gelten dabei ausdrücklich als offene Einfriedung, um den gewünschten Sichtschutz zu gewährleisten.

Geschlossene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m sind nur auf bis zu 1/3 der zugehörigen Grundstücksgrenze zulässig und müssen mindestens alle 2,50 m Länge für 1,00 m Länge durch offene Einfriedungen unterbrochen werden, um eine Auflockerung der geschlossenen Einfriedung sicherzustellen.

An allen sonstigen Grenzabschnitten sind bauliche Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

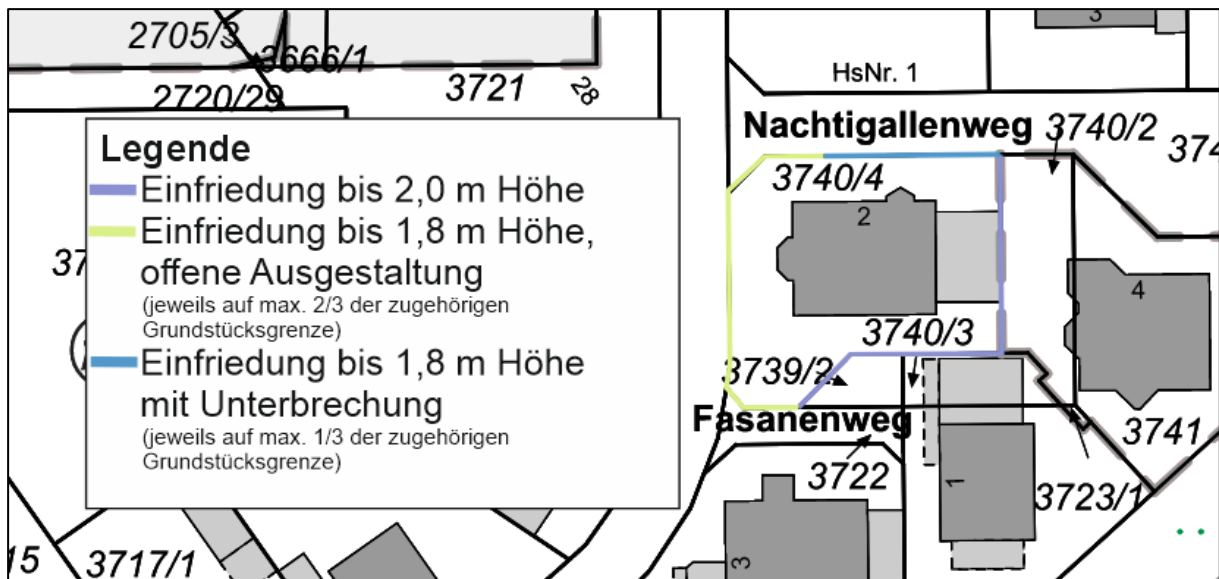


Beispielhafte Situation Eckgrundstück

#### Sonderfall Flurstück 3740/4

Bei dem Flurstück 3740/4 handelt es sich um ein Grundstück, welches an drei Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist. Der private Hausgarten orientiert sich ebenfalls zu einer öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Sondersituation wird Rechnung getragen, indem festgesetzt wird, dass die Regelungen zum Vorgartenbereich hier nicht eingehalten werden müssen.

Abweichend von der für das übrige Plangebiet geltenden Festsetzung, dass mindestens eine Grundstücksseite als Vorgartenzone mit einer niedrigeren Einfriedung zu versehen ist, werden hier auch im straßenseitigen Grundstücksbereich auf maximal 2/3 der straßenseitigen Grundstücksgrenze offenen Einfriedungen bis 1,8 m Höhe zugelassen. Auf maximal 1/3 der Grundstücksgrenze im Vorgarten sind auch geschlossene Einfriedungen bis zu 1,8 m Höhe zulässig. Diese müssen mindestens alle 2,50 m Länge für 1,00 m Länge durch offene Einfriedungen unterbrochen werden.



Sondersituation Flurstück 3740/4

### 6.2.1. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gültigen sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden übernommen. Inhaltliche Änderungen an den sonstigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

### 6.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Anpassung der Vorgaben zu Einfriedungen ergeben sich jedoch keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft.

### 6.4. Ver- und Entsorgung sowie Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur ver- und entsorgungstechnischen Erschließung erforderlich.

### 7. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

