

## **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

---

### **INHALT:**

- 1. Lage des Plangebietes und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**
- 2. Erfordernis der Planaufstellung**
- 3. Nutzungssituation im Plangebiet**
- 4. Verkehrliche Anbindung**
- 5. Darstellung im Flächennutzungsplan**
- 6. Erläuterung der städtebaulichen Zielsetzungen**
- 7. Erläuterung der Planung**
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**
- 9. Kosten der Erschließungsmaßnahmen**

### **1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Gebiet des Bebauungsplans 'Herxheim -Auf den Acht Morgen' erstreckt sich am nördlichen Ortsrand in ost-westlicher Richtung und grenzt im Westen an das Areal des St.Paulus-Stiftes.

Im einzelnen gehören zum räumlichen Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern:  
2059/4, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067 sowie ein Teilbereich des Grundstückes 4290/4.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt ca. 1,2 ha.

Die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 8375 - 8378 in der Gewanne 'In den Obererlen' durchgeführt.

## **2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Wegen der vorhandenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Bauland und dem Bedarf an Parkplätzen hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Herxheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet 'Auf den Acht Morgen' mit der obigen Abgrenzung eingeleitet.

Die Zielsetzung besteht in der Ausweisung attraktiver Flächen für Wohngrundstücke.

Mit der Erschließung des Gebietes nördlich der bereits bebauten Busse-reaustraße verfolgt die Gemeinde die Ziele der Ortsrandabrundung und des sparsamen Umgangs mit Boden.

Dadurch werden nicht nur Natur und Landschaft geschont, auch werden Einsparungen bei den Aufwendungen für Erschließung erreicht. Ebenso wird dem 'Zerfließen' des Ortes in der Fläche mit seinen negativen Begleiterscheinungen auf die Sozialstruktur oder auch durch Verkehrserzeugung entgegengewirkt.

Darüberhinaus wird im Plangebiet ein größerer Parkplatz geschaffen, der auch den Anwohnern und Besuchern der angrenzenden Bereiche zu Verfügung steht. Durch die starke Durchgrünung fügt sich der Parkplatz gut in die Gesamtkonzeption ein. Ein Lärmschutzgutachten hat ergeben, daß eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen durch den geplanten Parkplatz ausgeschlossen ist.

## **3. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit zum überwiegenden Teil als Acker genutzt. Kleinere, südliche Teilflächen sind bereits bebaut.

#### 4. VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Das Plangebiet wird derzeit im Osten über die Augustastraße und im Süden über die Bussereaustraße erschlossen.

Zukünftig erfolgt die innere Erschließung des Baugebietes über einen Wohnweg mit einer weiteren Anbindung über den geplanten Parkplatz an die Augusta- und die Bussereaustraße.

#### 5. DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. Sondergebiet (soziale Einrichtungen) dargestellt. Im Zuge der zur Zeit laufenden 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Planungsvorstellungen stimmen somit mit dem Flächennutzungsplan überein, da das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt wird.

#### 6. ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN ZIELSETZUNGEN

Die verpflichtenden Zielsetzungen für die städtebauliche Planung sind:

- \* die geordnete städtebauliche Entwicklung
- \* eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung
- \* die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung des Bebauungsplanes für das Plangebiet 'Auf den Acht Morgen' u.a. folgende Grundsätze und Maßnahmenbündel angewendet:

- \* ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte bei insgesamt sparsamen Umgang mit Bauland
- \* Angebot verschiedener Grundstücksgrößen
- \* funktions- und belastungsgerechte Dimensionierung und Ausstattung der Erschließungsanlagen nach den neuesten Richtlinien und städtebaulichen Erkenntnissen

- \* Durchgrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Schaffung eines hohen Wohnwertes
- \* Vorgaben zur Gestaltung zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen

## 7. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

### **7.1 Erläuterung zu einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### zum Maß der baulichen Nutzung:

Für die Teilgebiete A1, A2 und B wird das Maß der baulichen Nutzung abweichend von den Höchstgrenzen des §17 Abs.1 der BauNVO mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bzw 0,6 festgelegt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine lockere Bebauung im Innenbereich des Gebietes zu erreichen. Sie soll insbesondere eine intensive Durchgrünung des Gebietes ermöglichen. Damit wird einerseits ein hoher Wohnwert sichergestellt, andererseits wird ein guter Übergang von den dichter bebauten Ortsteilen zur offenen Landschaft erreicht.

Eine reduzierte Grundflächenzahl trägt auch wesentlich zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung bei.

#### zur Gestaltung der Straßenräume:

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung nur rahmengebende Festsetzungen (z.B. Linienführung, Breiten, Art des Ausbaus, städtebaulich wichtige Baumstandorte).

Die Gemeinde Herxheim beabsichtigt, die Straßen entsprechend dem Charakter des Gebietes als verkehrsberuhigten Bereich zu gestalten. Der Parkplatz wird in der Gestaltung in das Gesamtkonzept integriert und als Mischfläche mit Parkständen und Baumpflanzungen in größeren Grünflächen festgelegt. Die Grünflächen bilden gleichzeitig eine Abgrenzung zwischen Parkplatz und privaten Grundstücksflächen.

Die Entscheidungen zur Gestaltung im Detail werden im Rahmen der Ausführungsplanung getroffen.

### **7.2 Erläuterung zu einzelnen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

#### zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster an Formen und Materialien vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur ein oft grell und disharmonisch wirkendes Durcheinander vieler unterschiedlicher Formen und Materialien soll verhindert werden.

Die Vorgaben orientieren sich an den für die Gemeinde Herxheim traditionellen Architekturelementen.

#### zu Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung:

Ziel dieser Festsetzungen ist, eine Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Grundstücksabgrenzungen zu erzielen, die dem aufgelockerten Charakter des Gebietes entspricht. Aus diesem Grund werden nur niedrige oder begrünte Einfriedungen aus dorftypischen Materialien zugelassen.

Probleme für die Sicherheit von Kindern oder bei Haustierhaltung entstehen durch die offene Konzeption nicht, da innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans eine wirksame Einfriedung der Grundstücke möglich ist.

## **8. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Gelände befindet sich überwiegend in privatem Besitz.

Für die geplante Ergänzungsbebauung ist eine Teilung der Privatgrundstücke erforderlich.

Die in der Planzeichnung vorgeschlagene Parzellierung sollte als Grundlage der Neuordnung dienen.

## **9. KOSTEN DER ERSCHLIESUNGSMASSNAHMEN**

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung einschließlich des Parkplatzes betragen ca. 450.000,- DM. Die Kosten für Grunderwerb, Vermessung, Entschädigung, Beleuchtung u.a. sind in diesem Betrag nicht enthalten.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

Bachtler, Störtz, Böhme

erstellt im Januar 1995/ba