

# INHALT

<b>1. VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>2</b>
1.1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG	2
1.2. BISHERIGE VERFAHRENS- UND ARBEITSSCHRITTE / STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMÄßNAHME BESCHLUß ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	2
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.1. LAGE DES PLANGEBIETES / GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	4
2.2. NUTZUNGSSITUATION IM PLANGEBIET	5
2.3. VERKEHRERSCHLIEßUNG	5
2.4. VER- UND ENTSORGUNG	5
2.5. NATURRÄUMLICHE SITUATION, TOPOGRAPHIE, BODEN	6
2.6. BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
<b>3. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG / BERÜCKSICHTIGUNG VON FACH- PLANUNGEN</b>	<b>7</b>
3.1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
3.2. FACHPLANUNGEN	7
<b>4. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE</b>	<b>8</b>
<b>5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
5.4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	11
5.5. VERKEHRSFLÄCHEN UND BELANGE DER ERSCHLIEßUNG	11
5.6. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG UND DER WASSERWIRTSCHAFT	12
5.7. IMMISSIONSSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
5.8. BELANGE DER GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	14
5.8.1. ERHALTUNG UND PFLANZUNG VON GRÜNSTRUKTUREN	14
5.8.2. MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM	15
5.8.3. GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG	15
5.8.4. AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	15
5.8.5. ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	16
5.9. AUFSCHÜTTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	17
5.10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>18</b>

# 1. Voraussetzungen

## 1.1. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Lage der Gemeinde Herxheim zwischen Landau als Mittelzentrum und dem baden-württembergischen Oberzentrum Karlsruhe, die Nachbarschaft zum Hauptarbeitgeber der Region (das Automobilwerk Daimler-Benz in Wörth) sowie die sehr gute Verkehrsanbindung durch die neue A65 birgt für die Gemeinde Herxheim neben Verflechtungsvorteilen einen enormen Siedlungsdruck. Hinzu kommt die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, die Veränderung der Haushaltsstruktur und der gewerblichen Entwicklung, die zu einem erhöhten Wohnraumbedarf führt.

Ausgelöst durch die im Verhältnis zu Ballungsräumen noch realistischen Bau- und Grundstückskosten und den damit verbundenen Wanderungsbewegungen liegt die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Herxheim unverändert hoch.

Gleichzeitig stehen keine Flächen- und nur noch wenige Grundstücksreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Wohngebieten zur Verfügung.

Die Ortsgemeinde Herxheim beabsichtigt daher mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Das vorrangige städtebauliche Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld zu günstigen Preisen.

## 1.2. Bisherige Verfahrens- und Arbeitsschritte / Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Beschuß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Da zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnstätten eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, hat der Rat der Gemeinde Herxheim am 21.12.1993 den Beschluß über die Einleitung von Voruntersuchungen zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 BauGB gefaßt.

Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen hat, wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.3.1995 der Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

In der Ratssitzung am 4.7.95 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Beschluß wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Herxheim vom 15.9.95 bekanntgemacht. Allen Interessenten wurde Gelegenheit gegeben, den Bebauungsplanentwurf am 18.9.95 einzusehen. Dabei bestand Gelegenheit zur Meinungsäußerung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.7.95 gebeten, bis zum 6.9.95 ihre Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung am 22.11.95 hat der Gemeinderat über die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen entschieden und den Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefaßt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 3.6.96 bis einschließlich 3.7.96.

Nach Prüfen der während der Offenlage hervorgebrachten Anregungen und Bedenken erfolgte nach Beschluß vom 25.10.96 eine erneute Auslegung in der Zeit vom 4.11.96 bis 3.12.96.

Nach Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde am 12.12.96 der Satzungsbeschluß gefaßt.

Aufgrund von Rechtsbedenken, die durch die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz mit Schreiben vom 17. 04. 1997 geäußert wurden und einigen mittlerweile vorliegenden Änderungswünschen soll der Bebauungsplan erneut offengelegt werden.

Nach entsprechender Änderung hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 6.10.97 bis einschließlich 5.11.97 öffentlich ausgelegt.

Während dieser Auslegungsfrist wurden verschiedene Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht. Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.97 die Aufhebung der Satzung, die Beratung der eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die Beschlußfassung über nochmalige öffentliche Auslegung gefaßt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.02.1998 bis einschließlich 02.03.1998, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.01.1998 über die Auslegung benachrichtigt.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden im Bauausschuß am 17.3.98 nichtöffentlich vorberaten, am 2.4.98 im Ortsgemeinderat Herxheim öffentlich beschlossen.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das vorgesehene Baugebiet ist ca. 14 ha groß und befindet sich im Süden der Ortslage von Herxheim. Es schließt im Westen an die bebaute Ortslage an. Südlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die das Wohngebiet von dem genügend entfernten Industriegebiet sowie den Sport- und Freizeitanlagen trennen.

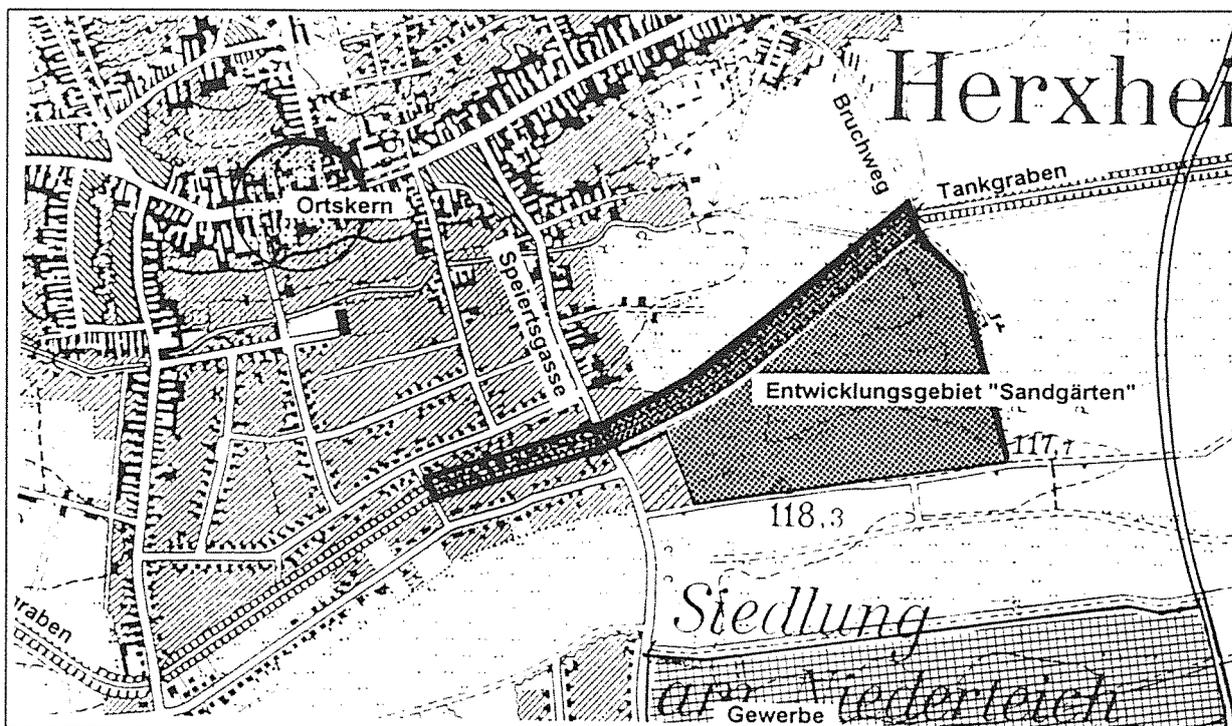


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplangebietes „Sandgärten“

Die Grenzen ergeben sich im Osten durch den vorhandenen Bruchweg, im Süden durch den Gexwaldweg und im Westen durch die bestehende Bebauung, deren rückwärtige Grundstücksteile mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen werden sollen, um dort eine Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten. Im Norden des Gebietes liegt der Panzergraben, der als Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird und somit die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet. Die notwendige Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche erfordert eine Ausdehnung des Bebauungsplangebietes um den Tankgraben nach Westen bis zur Spundwandbrücke.

In den Geltungsbereich mit einbezogen wird die östliche Verbindungsstraße zum südlich gelegenen Industriegebiet Kleinwald mit den angrenzenden Grundstücken 11080, 11217 und 11218, die ebenso wie das Grundstück 11359 (zweiter Geltungsbereich) dem landespflegerischen Ausgleich in Verbindung mit der Rückhaltung von Regenwasser aus dem Gebiet dienen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.

## 2.2. Nutzungssituation im Plangebiet

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Westen des Gebietes befindet sich ein kleinerer Gewerbebetrieb, der im Zuge der Neuplanung ausgelagert werden soll. Im Norden des Gebietes befindet sich der Panzergraben, ein aus militärischen Gründen in den vierziger Jahren durch Umleiten des Klingbaches entstandenes Fließgewässer, der als Ausgleich für die durch die Bebauung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft renaturiert werden soll.

## 2.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Herxheim und ist ca. 800-1.000 m vom Ortszentrum entfernt.

Die Haupteerschließung des geplanten Baugebietes kann über einen in die Speiertsgasse mündenden Wirtschaftsweg erfolgen. Durch den direkten Anschluß der Speiertsgasse an das überörtliche Verkehrsnetz ist eine Belastung der bestehenden Ortslage durch das neue Wohngebiet nicht zu erwarten. Umgekehrt ist die in einer Verkehrsuntersuchung von 1992 prognostizierte Verkehrsbelastung in der Speiertsgasse so gering, daß mit einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion nicht zu rechnen ist, zumal das geplante Gebiet durch ein kleineres Mischgebiet von der Straße abgeschirmt wird.

Eine zweite Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen auszubauenden Wirtschaftsweg im Südosten des Gebietes in Richtung Süden über das Gewerbegebiet zur Autobahn.

Als untergeordnete dritte Erschließung des Gebiets in Richtung Ortsmitte soll der bereits bestehende Bruchweg dienen, weshalb die Brücke über den Panzergraben im Nordosten des Gebietes verbreitert werden muß.

## 2.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger haben im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung während der Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme die Möglichkeit der Ver- und Entsorgung des Gebietes zugesichert.

Dabei ist im Rahmen der Abwasserbeseitigung eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen. Um eine Beeinträchtigung der Wasserführung (Abflußverschärfung) zu vermeiden, werden Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses vorgesehen. Anfallendes Regenwasser soll dabei - sofern es nicht als Brauchwasser verwendet wird - auf den Grundstücken soweit wie möglich versickert, abfließendes Regenwasser dem Panzergraben bzw. südlich und östlich gelegenen Versickerungsflächen zugeführt werden.

## 2.5. Naturräumliche Situation, Topographie, Boden

Das topographisch relativ ebene Gelände ist naturräumlich dem „Vorderpfälzer Tiefland“ bzw. in der Untereinheit der „Klingbachniederung“ zuzuordnen.

Die geologischen Strukturen werden von den holozänen und alluvialen Schichten der Klingbachniederung dominiert.

Gemäß Bodenmechanischem Gutachten zum Neubaugebiet „Sandgärten“ (Institut für Erd- und Grundbau Dr. Kärcher vom Mai 1994) folgen unter z.T. geringmächtigen holozänen Deckschichten in Form von Schluffen, Tonen sowie organischen und humosen Böden altpleistozäne Sande und Kiessande. In diese können lokal Tone eingebunden sein.

Der Grundwasserhorizont ist oberflächennah, laut Bodengutachten muß damit gerechnet werden, daß in Zeiten starker Niederschläge der Grundwasserspiegel bis auf Geländeneiveau anstehen kann. Die Durchlässigkeitsbeiwerte werden mit  $k_f=1 \times 10^{-6}$  bis  $5 \times 10^{-4}$  m/s angegeben (siehe auch „Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Sandgärten“).

## 2.6. Bewertung von Natur und Landschaft

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

Zur Klärung der landespflegerischen Situation und zur angemessenen Berücksichtigung der die Natur und Landschaft betreffenden Belange im Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 17 Landespflegegesetz ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erstellt.

Die Ergebnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrages werden - soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet - als rechtsverbindliche Festsetzungen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in die Planzeichnung übernommen. Aussagen, die aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden können, werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe werden somit durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

Nähere Informationen über Zustand und Bewertung von Natur und Landschaft sowie Auswirkungen der Planung sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **3. Einfügen in die Gesamtplanung / Berücksichtigung von Fachplanungen**

#### **3.1. Übergeordnete Planungen**

Gemäß der Ausweisung des LEP liegt Herxheim an der großräumig bedeutsamen Achse Karlsruhe - Wörth - Kandel - Landau - Annweiler - Pirmasens - Saarbrücken.

Der Gemeinde Herxheim wird seitens der Regionalplanung die Funktion eines Untertzentrums zugewiesen. Über die Eigenentwicklung hinaus soll die Gemeinde durch die Zuweisung der W und der G - Funktion im regionalen Rahmen vermehrt die Zielrichtung eines Schwerpunkortes der Siedlungsentwicklung und eines gewerblichen Entwicklungsortes ausüben.

Grundlage dieser Zuweisung sind die Forderungen der Regionalplanung, daß sich die Bevölkerungsentwicklung vornehmlich an solchen Standorten vollziehen soll, die über zentralörtliche Einrichtungen und Arbeitsplätze verfügen und die aufgrund ihrer Lage und Verkehrserschließung gut erreichbar sind.

Herxheim soll damit als gewerblicher Entwicklungsort das produzierende Gewerbe in besonderem Maße entwickeln und als auszubauende Wohngemeinde über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen.

In dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim sind jedoch keine geplanten Wohnbauflächen dargestellt. Die dringende Bereitstellung von Wohnbauland ist deshalb dringend geraten.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist die betreffende Fläche noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Beschluß, diese Fläche bei der ersten Änderung der zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche aufzunehmen, ist vom Rat der Gemeinde Herxheim gefaßt worden. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Offenlage.

#### **3.2. Fachplanungen**

Für die angestrebte Renaturierung des Panzergrabens wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluß der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz erging am 29.04.1994 (AZ.: 566-201 HE 26/93).

Ausgewiesene Schutzgebiete nach Denkmalrecht, Wasserrecht oder Naturschutzrecht liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

## 4. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, entsprechend der dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, zügig qualitativ hochwertiges Wohnbauland mit hohem Wohnwert bereitzustellen.

Gleichzeitig soll im Osten des Gebietes zur Aufnahme ortstypischer Mischstrukturen und in Abgrenzung zur benachbarten Freizeitnutzung ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Um einer breiten Bevölkerungsschicht "das Bauen" zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" umzugehen, sollen die Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke gegenüber der in der Vergangenheit praktizierten Ausweisung deutlich reduziert werden. Neben freistehenden Einzelhäusern sollen auch flächensparende Bauformen wie Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Verbindung mit ansprechenden Aufenthaltsbereichen festgeschrieben werden.

Das zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Bewohnern und deren Wohnbedürfnissen am besten gerecht wird. Um eine bedarfsorientierte Planung zu gewährleisten wurden hierfür im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme seitens der Gemeinde zahlreiche Gespräche mit potentiell Bauwilligen geführt.

Der Bebauungsplan "Sandgärten" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen soll verhindert bzw. minimiert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für das Baugebiet "Sandgärten" u.a. folgende Grundsätze angewandt:

- Ausreichende Grundstücksgrößen und günstige Grundstückszuschnitte sowie günstige Orientierung bei insgesamt sparsamem Umgang mit Bauland
- Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen und unterschiedlicher möglicher Bauweisen vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppelhäuser bis zu Reihenhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser entsprechend der Grundstücksverhandlungen
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung
- Intensive Begrünung des gesamten Gebietes auf seinen öffentlichen und privaten Flächen zur Verbesserung des Wohnwertes
- Intensive Bepflanzung des Baugebietes an seinen Außenrändern zur Einbindung in die Landschaft
- Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Vorgaben zur Gestaltung von Baulichen Anlagen und unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien

- Ausgleich der Wasserführung durch Vermeidung von Versiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser.

## **5. Erforderlichkeit der Planinhalte, Begründung der Festsetzungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den vorher beschriebenen Zielsetzungen und in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht zugelassen, um den Charakter eines Wohngebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Gleichzeitig kann somit unerwünschter gebietsfremder Verkehr aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Mit dem Ausschluß der o.g. Nutzungen wird insbesondere den in § 1 BauNVO genannten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung Rechnung getragen.

Im Osten des Bebauungsplangebietes soll in Übergang zur Nachbarnutzung (vorhandene Vereinsheime und Freizeitnutzungen) ein Mischgebiet ausgewiesen werden, das nicht nur eine Gliederung des Wohngebietes nach Osten darstellt, sondern auch die Aufnahme dörflicher Mischstrukturen unterstützt.

Jedoch werden auch hier die Nutzungen ausgeschlossen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets zuwiderlaufen, bzw. durch ihre Störgrade und den durch sie induzierten Verkehr die benachbarte Wohnnutzung stören würden.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist auch im Mischgebiet mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt, um die Versiegelung des Gebietes zu begrenzen und um dem allgemein angestrebten Gebietscharakter zu entsprechen.

Zur Begrenzung unerwünschter Versiegelungseffekte der Grundstücke wird für die Bereiche C1, C2 und D eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% gemäß § 19 (4) BauNVO nur zugelassen, wenn gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfüllt werden. Dies gilt nicht für A, B1 und B2 (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau).

Durch diese Regelung wird die mögliche Versiegelung sozialverträglich minimiert. In den weniger verdichteten Bereichen reicht die festgesetzte GRZ aus, um eine übliche Bebauung mit entsprechenden Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu realisieren. Für die Befriedigung gehobener Bauabsichten wird jedoch damit eine flexible Möglichkeit eröffnet, indem Bauwillige, die eine über das übliche Maß hinausgehende Versiegelung beabsichtigen, die Mehrbelastung von Natur und Landschaft auf dem Privatgrundstück im Sinne des Verursacherprinzipes unmittelbar ausgleichen. Die dadurch bedingten erhöhten privaten Aufwendungen erscheinen im Verhältnis zu den zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft vertretbar.

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits angestrebte Gebäudeformen ermöglichen, entsprechen andererseits aber der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Aufgrund der vorhandenen Topographie, der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft und vorhandener Nachbarbebauung wird die Geschossigkeit auf maximal ein Vollgeschoß, zum gebietszentralen Platz auf maximal zwei Geschosse begrenzt.

Die ortsbildverträgliche Ausbaufähigkeit des Dachgeschoßes wird durch die Festsetzung der Nichtanrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen auf die GRZ sowie die Möglichkeit der Ausbildung von Kniestöcken gewährleistet.

Dabei soll die teilweise zwingende Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung von Mindesttraufhöhen gewährleisten, daß eine angestrebte Mindestausnutzung des Baumaßes erreicht wird und so benachbarte Gebäudekubaturen miteinander harmonisieren.

### **5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt, die sowohl die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern oder auch von Doppelhäusern erlaubt. Lediglich im platznahen, nördlichen Bereich wird die Bauweise auf die Zulässigkeit von Hausgruppen beschränkt. Durch diese verdichteteren, geschlossenen Hausgruppen wird einerseits der Straßen- und Platzraum gestalterisch geschlossen und andererseits auch das Wohnen in der Gemeinschaft gefördert. Dieses Bauprogramm entspricht den Vorstellungen der Gemeinde Herxheim über ein verdichtetes Wohnbaugebiet und den vorliegenden Bauwünschen von privaten Bauinteressenten.

Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen ausnahmsweise auch in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen. Dies geschieht, um ein ungeordnetes "Zubauen" der z.Teil relativ kleinen Grundstücke, insbesondere der rückwärtigen Gartenbereiche, zu verhindern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Wohngebiet entsprechende Grundstücksnutzung dimensioniert. Die städtebauliche Ordnung des Gebietes wird in den gestalterisch dominanten Bereichen um den zentralen Platz durch die Festlegung von zwingend festgesetzten Hauptfistrichtungen gesichert.

#### **5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In den Bereichen **B** bis **D** des Bebauungsplanes wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Dies geschieht, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementshäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine derart hohe Ausnutzung würde sich neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dem erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Es ist Wille der Gemeinde Herxheim, die vorhandene, eher ländliche Ortsstruktur weiterzuentwickeln.

Im Bereich **A** um den zentralen Platz ist vorgesehen, Flächen für den Bau von Mehrfamilien- und Mietwohnungshäusern bereit zu stellen. Hier stehen auch die notwendigen Flächen für Stellplätze zur Verfügung.

#### **5.5. Verkehrsflächen und Belange der Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt südlich der vorhandenen Bebauung von der Speiertsgasse über das Grundstück Nr. 11112. Die Anbindung an die Speiertsgasse ist in die Planung einbezogen. Hier wird durch entsprechende Gestaltung eine verkehrsberuhigende Wirkung am Ortseingang und damit eine sichere Schulwegeverbindung gewährleistet.

Eine zweite Erschließung und damit die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem bildet die Verbindung im Osten des Gebietes mit dem südlich liegenden Gewerbegebiet über einen auszubauenden Wirtschaftsweg.

Eine dritte, untergeordnete Anbindung erfolgt über den Bruchweg als zweite Verbindung zur Ortsmitte.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei durch einen zentralen Platz verknüpfte Schleifenstraßen, von denen untergeordnete schmale Stichstraßen abzweigen. Der Zentrale Platz soll dabei so gestaltet werden, daß annähernd Schrittgeschwindigkeit gefahren wird.

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus.

Die Straßenbreite der Schleifenstraßen soll 8,5 m betragen. Die Breite ergibt sich aus dem Entwurf für eine 4,0 m breiten Fahrbahn zzgl. überfahrbarer Rinne und einem 1 m breiten Gehweg auf der einen Seite sowie einem 2 m breiten Mehrzweckstreifen für eine ausreichende Zahl an durch Großbäume gegliederten Stellplätzen

und einem 1,5 m breiten Gehweg auf der anderen Seite. Die Stichstraßen sollen 5,5 m breit mit Spielstraßencharakter werden.

Lediglich die Gebietszufahrt im Südosten soll nur mit 6,5 m bemessen werden, da hier noch keine öffentlichen Stellplätze notwendig sind, gleichzeitig aber mit dem Beginn der Mischfläche die verkehrsberuhigende Gestaltung durch geringeren Querschnitt unterstützt werden soll.

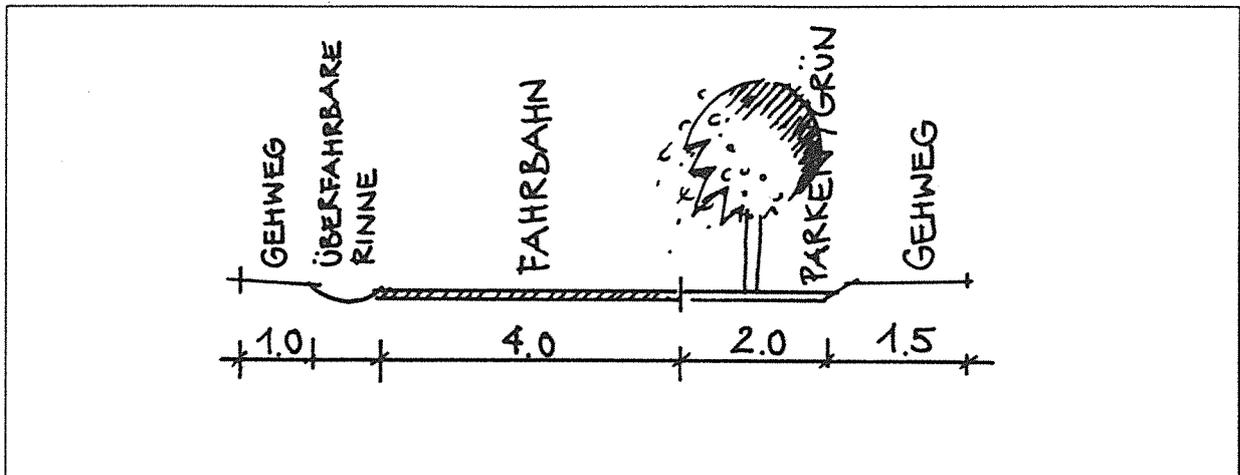


Abbildung 2: Gestaltungsvorschlag Straßenquerschnitt in den Schleifenstraßen

In diesem Zusammenhang werden die Ver- und Entsorgungsunternehmen ausdrücklich darauf hingewiesen, daß im Straßenraum Baumpflanzungen vorgesehen sind. Die Gemeinde Herxheim wird rechtzeitig vor Beginn der Straßenbauarbeiten ihre Planungsabsichten dazu bekanntgeben, um die Abstimmung der Leitungstrassen zu ermöglichen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Fußwege sind zur Verringerung der Versiegelung und zum Ausgleich der Wasserführung in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Der im Süden dargestellte Wirtschaftsweg bleibt als Wendeweg für die Landwirtschaft erhalten. Zur Verringerung der Versiegelung, zum Ausgleich der Wasserführung, insbesondere aber um Schleichverkehr zu verhindern, wird dieser Weg jedoch als Bestandteil landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen als Wiesenweg zurückgebaut.

## 5.6. Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Bezüglich der Entsorgung des Gebietes wird Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet werden.

Damit die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes möglichst gering gehalten wird, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Bodenversiegelung getroffen. Damit wird auch den Forderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages nach einem geringen Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

Der Boden im Plangebiet weist mit einer Mächtigkeit von 1,2 - 1,5 m bindiger Schichten und einer Durchlässigkeit von  $k_f=10^{-6}$  eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Die abschließende Versickerung der Regenwässer auf den privaten Grundstücken würde einen Bodenaustausch notwendig machen.

Anfallendes und von Dächern abfließendes Niederschlagswasser wird daher - soweit es nicht auf den Grundstücken versickert oder zur Brauchwassernutzung verwendet werden kann - oberflächennah, im Verlauf der öffentlichen Grünflächen in begrünter Gräben und auf den dafür vorgehaltenen Flächen versickert bzw. in den Panzergräben abgeleitet.

Die Versickerung der Niederschlagswässer von Verkehrsflächen erfolgt dabei in Riegeln unterhalb der Pflanzbeete. Die Niederschlagswässer der Dachflächen werden gesammelt und im Bereich der Randeingrünung bzw. östlich des Geltungsbereich 1 im Bereich des Grundstücks Nr. 11359 (2.Geltungsbereich) sowie im Süden auf den Grundstücken 11080, 11217 und 11218 zur Versickerung gebracht. Damit bleibt das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im bisherigen Maß dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Die Versickerung der Niederschlagswässer wird vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung durch entsprechende Anordnung der Erschließungsanlagen bzw. über entsprechende Regelungen in den privatrechtlichen Kaufverträgen zwischen der Gemeinde Herxheim und den Bauwilligen im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden.

Der hohe Grundwasserstand erfordert zur Sicherstellung der Versickerung eine erhöhte Anordnung der Straßen. Zur Durchstoßung wasserundurchlässiger Bodenschichten wird teilweise ein Bodenaustausch erforderlich.

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers, der im B'Plan ausgesprochenen Empfehlung zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück und der oberflächennahen Ableitung des Oberflächenwassers, sollen die Keller als wasserdichte Wannen ausgeführt werden.

Im Sinne energiesparenden Bauens ist die Versorgung des Gebietes mit Erdgas vorgesehen.

## **5.7. Immissionsschutzrechtliche Belange**

Im Süden des Plangebietes befinden sich unmittelbar angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die - als Sonderkultur zum Gemüseanbau genutzt - unbedingt einer künstlichen Bewässerung bedürfen. Ein hierzu erstelltes Immissionsgutachten der Firma ISU, Kaiserslautern, ergab, daß zwar von der Pumpe selbst keine Beeinträchtigungen ausgehen, die Emissionen der Beregnungsköpfe und deren Mechanik aber in den Nachstunden (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der VDI 2058 um bis zu 13 dB(A) übersteigen.

Da der Abstand der Wohnbebauung zur Landwirtschaft und umgekehrt aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht vergrößert werden kann und die Errichtung aktiver

Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für Fenster und Außenbauteile der Gebäude wird der geforderte Schallschutz bereits durch das notwendige Einhalten der Wärmeschutzverordnung erreicht, weshalb lediglich schallgedämmte Lüfter - möglichst integriert ins Fenster - einzubauen sind, um einen ungestörten und gesunden Schlaf auch bei geschlossenem Fenster zu erreichen.

## **5.8. Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Piske, Ludwigshafen, erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen über Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote), Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und auch öffentlichen Flächen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste soll eine naturnahe Landschaftspflanzung entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleistet. Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen und Auflagen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB festgesetzt:

### **5.8.1. Erhaltung und Pflanzung von Grünstrukturen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aufgrund ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild als Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft dauerhaft zu erhalten.

Zur Randeingrünung des Wohngebietes im Übergang zur freien Landschaft ist im Süden ein mindestens 6 m breiter Grünstreifen vorgesehen.

### 5.8.2. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die gebietsbezogene Naherholung wird innerhalb des geplanten Wohngebietes eine Grünfläche entwickelt.

Zur Begrenzung der Versiegelung, der zusätzlichen Erwärmung, zur Gestaltung des Straßenraumes sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes werden großkronige Bäume als Straßenraumbegrünung vorgesehen. Ihre genaue Lage ist in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu bestimmen und mit den Anforderungen der Versorgungsträger abzustimmen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung werden die vorgesehenen Fußwege mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet, der im Süden des Gebietes vorhandene Wirtschaftsweg wird als wasserdurchlässiger Wiesenweg (Wendeweg) zurückgebaut.

### 5.8.3. Grundstückseingrünung

Durch die getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß für einen Mindestanteil der baulich nicht genutzten Flächen eine Versiegelung vermieden und eine landschaftsgerechte Gestaltung durchgeführt wird. Die Qualifizierung der Maßnahmen sowie Aussagen zur Art der Bepflanzung sollen einen - aus landespflegerischer Sicht - Mindeststandard der Begrünungsmaßnahmen sicherstellen und eine ortstypische Vegetation gewährleisten.

Mit den Bedingungen zur möglichen Überschreitung der festgesetzten GRZ-Werte wird sichergestellt, daß die darüberhinausgehende Versiegelung im Hinblick auf Klima und Wasserhaushalt zumindest teilweise direkt innerhalb des privaten Baugrundstückes ausgeglichen wird.

Mit der Festsetzung zur Befestigung mit durchlässigen Materialien zur Minimierung der Versiegelung sowie zur weitestgehenden Versickerung anfallenden Niederschlagswassers soll ein Eingriff in den Wasserhaushalt, in die Bodenfunktion und das Mikroklima so weit wie möglich ausgeglichen werden.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung für Nebengebäude mit Flachdach dient dem kleinklimatischen Ausgleich, trägt zur Regenrückhaltung bei und dient der Einbindung in das Landschaftsbild. Dabei sind erhöhte statische Anforderungen in der Regel nicht gegeben. Die Kosten übersteigen im allgemeinen nicht die Kosten für ein Flachdach.

### 5.8.4. Ausgleichsmaßnahmen

Da mit den dargestellten Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes selbst der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, wird der Panzergraben im Teilabschnitt vom Wehr am Bruchweg bis zur

Spundwandbrücke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Panzergraben soll entsprechend dem 1993 betriebenen Planfeststellungsverfahren naturnah ausgebaut werden. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung dieser Maßnahme liegen mit dem Planfeststellungsbeschluß der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 29.04.1994, AZ.: 566-201 HE 26/93, vor.

Im wesentlichen ist vorgesehen:

- die Aufhebung der Stauhaltung durch Öffnung des Wehres am Bruchweg
- die Neugestaltung des Bachlaufes in mäandrierender Form
- die Entwicklung von Übergangszonen zwischen Wasser und Böschungen
- die Auslichtung der Böschunggehölze, um die Lebensbedingungen im Gewässer zu verbessern.
- die landespflegerische Aufwertung von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten sowie entlang der Verbindungsstraße zum Industriegebiet Kleinwald als Flächen für die Regenwasserversickerung

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan bzw. auf die Planfeststellungsunterlagen zum Naturnahen Ausbau des Panzergrabens (Ingenieurbüro VOIGT/Planungsbüro PISKE, 1993) verwiesen.

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die in Verbindung mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Ein Kompensationsbedarf an anderer Stelle wird nach dem jetzigen Stand der Planung als nicht erforderlich erachtet.

#### 5.8.5. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen.

Die verbindliche Festsetzung von Fassadenbegrünung über Fassadenabschnitte, die auf mehr als 5 m fenster- und türlos sind, soll, aufgrund der Unzumutbarkeit ggf. notwendiger erhöhter Anforderungen zur Instandhaltung des Gebäudes (Abblättern des Putzes, Anheben des Daches), in seiner generellen Zielrichtung erhalten, aber als „Soll-Vorschrift“ eingestuft werden.

Der Forderung nach Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als mindestens 15 m breite Pufferzone zwischen geplanter Wohnbebauung und Panzergraben kann in dieser Form nicht nachgekommen werden, da hierdurch für die privaten Grundstückseigentümer praktisch keine nutzbaren Privatgärten mehr zur Verfügung stehen

würden. Diese werden aber zur Gewährleistung eines gesunden und attraktiven Wohnumfeldes als erforderlich erachtet.

Um jedoch dem Anliegen nach Schutz des Panzergrabens vor Beeinträchtigungen durch das geplante Wohngebiet Rechnung zu tragen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich mindestens 15 m vom Panzergraben entfernt vorgesehen.

Zwischen überbaubarer Fläche und Panzergraben wird darüberhinaus im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges eine 4 m breite Öffentliche Grünfläche und zudem auf den rückwärtigen privaten Grundstücken eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der hierdurch entstehende zusätzliche Kompensationsbedarf wird durch die Hinzunahme von Flächen im Bereich der Grundstücke 11217, 11218 und als zweiter Geltungsbereich 11359 nachgewiesen. Die Flächen eignen sich im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für die Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die relativ dichte Bepflanzung kann dazu beigetragen werden, daß im Gebiet anfallendes Regenwasser über Versickerung und Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und eine Aufwertung für den Arten- und Biotopschutz, den Boden, das Klima und das Landschaftsbild erreicht wird.

Mit den zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen kann der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nachgewiesen werden.

### **5.9. Aufschüttung der Baugrundstücke**

Diese Festsetzung ist erforderlich, um sicherzustellen, daß die Trauf- bzw. Firsthöhen gemäß des Bezugspunktes eingehalten werden. Weiterhin wird somit gewährleistet, daß Grenzbebauungen von Garagen möglich sind.

### **5.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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 Bauherren in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.

Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grell und disharmonisch wirkende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Materialien soll dabei verhindert werden.

Zur Sicherung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur, ihrer Einfügung in die Herxheimer Ortsstruktur, die Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Gewährleistung eines attraktiven Wohnstandortes mit positivem Image, werden Gestaltungsregeln festgelegt, die in erster Linie einen Mindeststandard der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes anstreben.

Festsetzungen werden dabei nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind.

Hierzu gehören insbesondere Aussagen zu Dachform, -farbe und -gestalt. Regelungen im Bereich der Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung sind aufgrund deren gestalterischer Bedeutung ebenso wichtig wie im Bereich von Einfriedungen zum Straßenraum und Müllbehälterstandplätze.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Baugebietes „Sandgärten“ durch das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fordert den Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Eingangswert.

Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die Neuordnung des Entwicklungsbereiches ergibt.

Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.

Hierfür hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, die hier in Auszügen dargestellt wird.

### Gemeinde Herxheim Baugebiet „Sandgärten“ Kostenübersicht

	Kosten in TDM				Summe	
	1.Jahr	2.Jahr	3.Jahr	4.Jahr	dyn.	stat.
<b>Innere Erschließung</b>	<b>318</b>	<b>2.778</b>	<b>1.298</b>	<b>1.125</b>	<b>5.520</b>	<b>5.190</b>
Straßenbau	150	1.248	973	844	3.215	3.000
Kanalisation	30	250	195	169	643	600
Wasserversorgung	20	166	130	112	429	400
Ausbau Panzergraben	119	1.114			1.233	1.190
<b>Äußere Erschließung</b>	<b>18</b>	<b>347</b>	<b>398</b>	<b>98</b>	<b>859</b>	<b>805</b>
Straßenbau	18	146	114	98	375	350
Brücke Panzergraben		177	184		361	340
Umbau Speiertsgasse		24	100		123	115
<b>Außenanlagen /Grünplanung</b>	<b>85</b>	<b>441</b>	<b>918</b>	<b>382</b>	<b>1.825</b>	<b>1.697</b>
<b>Ausgaben ohne Sollzinsen</b>	<b>739</b>	<b>3.566</b>	<b>2.614</b>	<b>1.605</b>	<b>8.204</b>	<b>7.692</b>

erstellt im Auftrag der Gemeinde Herxheim

durch  
BSB Bachtler Störtz Böhme  
Kaiserslautern, März 98/ es