

Gemeinde Herxheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage"

Begründung

Stand: November 2003

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
57655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 63306
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlass / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Gemeinde Herxheim soll in zentraler Ortslage eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang ein Café als eigenständiges Gebäude vorgesehen. Die für die beiden Anlagen vorgesehene Fläche befindet sich im rückwärtigen Raum der Unteren Hauptstraße in Richtung Klingbach.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Rat der Gemeinde Herxheim in seiner Sitzung am 05.07.2002 beschlossen, für das Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Büro Bachtler, Böhme + Partner, Kaiserslautern wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als Parkanlage dargestellt. Die vorliegende Planung lässt sich insofern nicht aus der derzeit rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung ableiten. Als soziale Einrichtung, die insbesondere auch der Integration von älteren Menschen mit teilweise stark eingeschränkter Mobilität ins öffentliche Leben dienen soll, musste für die Seniorenwohnanlage ein zentrumsnaher Standort gefunden werden, der jedoch gleichzeitig die notwendige Dimensionierung einer solchen Institution zulässt sowie dem Bedürfnis der Bewohner nach Ruhe Rechnung trägt. Der in Rede stehende Standort erfüllt diese Ansprüche. Andere, gleichwertige Standorte konnten nicht gefunden werden.

Aufgrund dieser Tatsache wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 651/7, 652 und 688/1 in der Gemeinde Herxheim.

3. Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt. Es wird zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich hierbei um eine Koppel für Pferde, die bis fast unmittelbar an den Klingbach heranreicht. Auf einem Teil der Koppel wird Stroh gelagert.

Im Norden grenzt alte Bebauung an; im Osten Mischbaufläche mit Zier- und Nutzgärten; im Westen eine Arztpraxis sowie ein größerer Parkplatz, der stark durchgrünt ist.

4. Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Seniorenwohnen und Gastronomie“ festgesetzt, in dem lediglich Seniorenwohnheime sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die an dieser Stelle angestrebten Nutzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden, in dem Bauantrag und Baubeschreibung Bestandteil des Planwerks sind, muss das Spektrum zulässiger Nutzungen nicht weiter gefasst werden. Die Planung sieht weiterhin eine Gliederung der zulässigen Nutzungen in zwei Teilgebiete vor.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen 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. Es werden daher Festsetzungen bezüglich der zulässigen Firsthöhen getroffen.

Um die Neuversiegelung des Grundstückes möglichst gering zu halten und einen Mindestanteil an Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück zu sichern, wird im Bebauungsplan die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen festgesetzt. Die max. Grundfläche wird hierbei mit dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gleichgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten begrenzt.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen resultieren unter Berücksichtigung gewisser Pufferbereiche aus dem vom Investor vorgelegten Entwurf.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Im Baufeld A wird entsprechend dem geplanten Gebäude eine offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt (Bauweise a). In Baufeld B gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden nur durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, bindende Baulinien werden nicht verwendet.

4.4 Erschließung und Zulässigkeit von Stellplätzen

Die Zufahrt zu der Seniorenwohnanlage soll über die Untere Hauptstraße erfolgen. Die Erschließung des Cafés ist über den westlich des Geländes bestehenden öffentlichen Parkplatz vorgesehen. Eine durchgängige Verbindung der beiden Nutzungen für Kraftfahrzeuge ist nicht geplant.

Die fußläufige Erschließung zwischen den Nutzungen Seniorenwohnanlage und Café wird über ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit am westlichen und nördlichen Gebietsrand gesichert.

Die im Rahmen der Stellplatzverpflichtung nachzuweisenden Stellplätze werden bei der Seniorenwohnanlage abgesehen von zwei oberirdischen Stellplätzen (für Arzt, etc.) als Tiefgarage realisiert. Die dem Café zugewiesenen Stellplätze werden auf dem benachbarten öffentlichen Parkplatz nachgewiesen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über die Gestaltung der Gebäude getroffen. In diesem Zusammenhang wird auf die vom Investor vorgelegte Planung verwiesen.

Zur Minimierung der Versiegelung werden für die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen versickerungsfähige Materialien vorgeschrieben. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

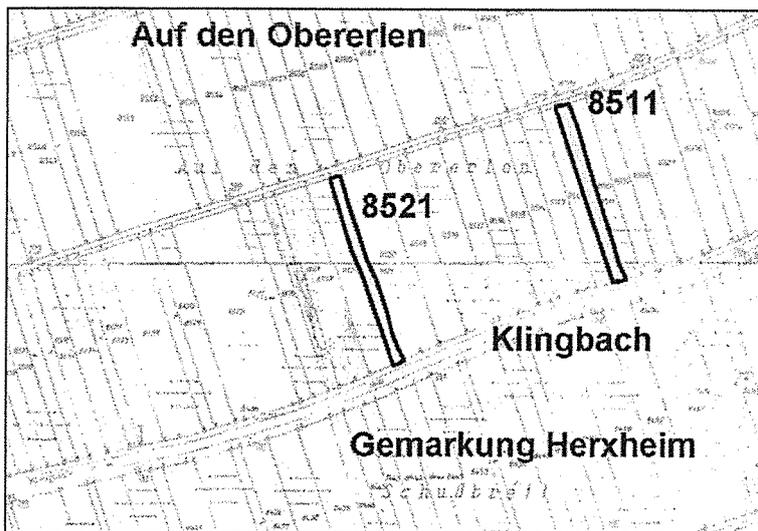
4.6 Landespflegerische Beurteilung / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen

Jede Bebauung stellt zwangsläufig allein durch die damit verbundene Versiegelung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Innerhalb des Planungsraums bestehen keine Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung.

Für die Veränderung des Siedlungscharakters und des Qualitätsverlustes des Wohnfreiraums sind keine Kompensationsmaßnahmen möglich.

Aus ökologischer Sicht mag es bei entsprechendem Bauflächenbedarf in zentraler Lage sinnvoller sein, bereits bestehende Siedlungsflächen zu verdichten, anstatt neue Bauflächen in der freien Landschaft auszuweisen. Andererseits geht mit der Verdichtung von Wohn- und Mischgebieten mit großzügigen Freiflächen auch ein Verlust der hohen Qualität (Grünes Umfeld, kleinklimatische Gunst) des Wohnumfeldes einher.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf der unmittelbar angrenzenden Fläche am Klingbach stehen keine Flächen für landespflegerische Massnahmen zur Verfügung.



Es wird daher auf externe Flächen und Massnahmen zurückgegriffen, die im Rahmen der Ökokontoführung der Gemeinde Herxheim zur Verfügung stehen. Es handelt sich hierbei um die Parzellen Fl.Nrn. 8511 (1.167 m²) und 8521 (994 m²) westlich der Ortslage von Herxheim unmittelbar am Klingbach.

Gegenüber dem Bedarf von 2.140 m² ist mit der Summe von 2.161 m² an Ökokontoflächen somit rechnerisch ein ausreichender Ausgleich gegeben. Aufgrund des landespflegerischen Ausgleichs über das Ökokonto der Gemeinde Herxheim werden die in Rede stehenden Flächen im Gegensatz zum üblichen externen Ausgleich nicht in der Planzeichnung dargestellt.

5. Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. In Kenntnis der örtlichen Situation wird auf die Festsetzung von Versickerungsanlagen verzichtet. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes im Plangebiet nicht möglich. Auf die Durchführung einer Bodenuntersuchung wird in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets verzichtet.

Notwendig wird daher die Ableitung des Wassers aus dem Plangebiet in die bestehende Kanalisation.

Um eine Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine gleichmäßige Verteilung des Abflusses über einen längeren Zeitraum hin zu erreichen, wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken angestrebt. Aussagen zu dezentralen Kleinspeichern zur Regelung des Wasserabflusses sind jedoch durch die gesetzliche Rechtsgrundlage in § 9 Abs.1 BauGB nicht abgedeckt. Eine Festsetzung kann aus diesem Grund nicht getroffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen Aussagen daher lediglich als Empfehlung. Flankierend kann die Gemeinde die abwassertechnische Maßnahmen über die gemeindliche Abwassersatzung verbindlich regeln.

Zusätzlich werden Aussagen zur Sammlung des unverschmutzten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung getroffen, um eine Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie eine Einschränkung der Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung zu erreichen. Auch für diese

Maßnahme enthält das BauGB keine Rechtsgrundlage, so dass hier lediglich eine Empfehlung erfolgen kann.

7. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände befindet sich bereits vollständig im Eigentum des Investors. Eine Neuordnung muss daher nicht mehr erfolgen.

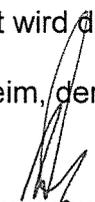
8. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist der vorliegenden Planung der Bauantrag sowie die Baubeschreibung beigefügt. Sie werden zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemacht.

Ausfertigung der Satzung

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 06.11.2003


.....
(Weiller)
Bürgermeister



Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Herxheim

durch
Bachtler, Böhme+Partner,
Kaiserslautern

GEMEINDE HERXHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNHEIM UND GASTRONOMIE“

Landespflegerischer Planungsbeitrag

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**

**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Seniorenwohnheim“ in Herxheim

Gliederung

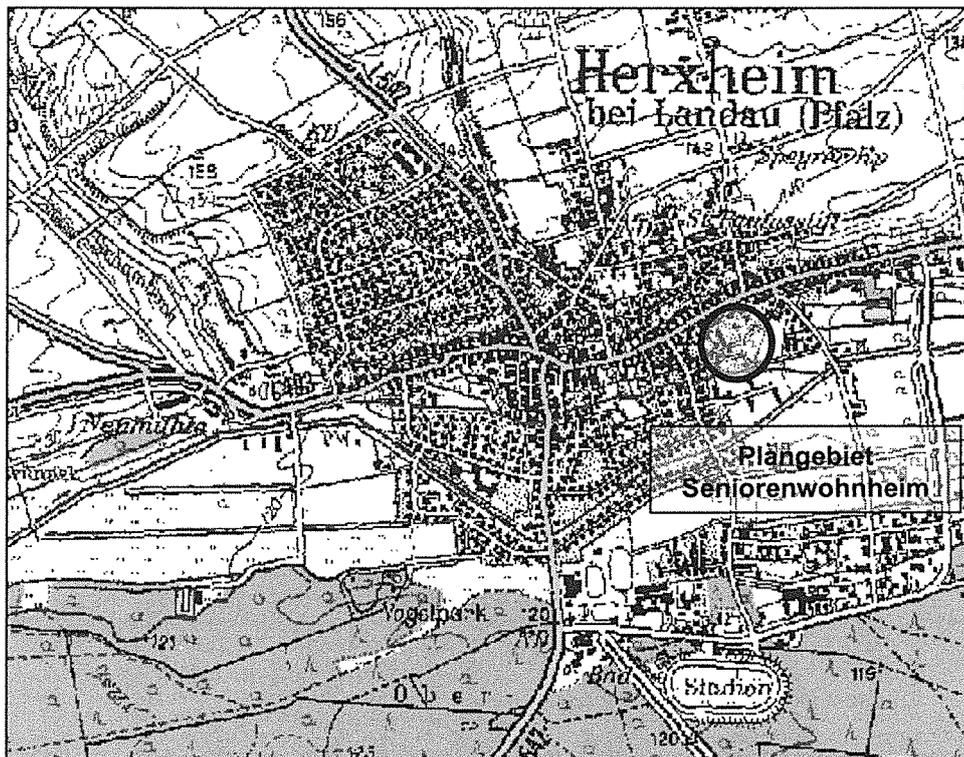
1	Einleitung.....	2
2	Lage	2
3	Bestand	2
4	Planung	3
5	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	3
6	Landespflegerische Massnahmen	4
6.1	Landespflegerische Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	4
6.2	Landespflegerische Massnahmen auf den Ersatzflächen.....	4
7	Fazit aus landespflegerischer Sicht.....	5
8	Pflanzenlisten für die Gestaltung der Gartenflächen	6
8.1	Bäume	6
8.2	Sträucher	7
8.3	Klettergehölze.....	7

1 Einleitung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet im Ortskern der Gemeinde Herxheim. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Seniorenwohnheim. Geplant ist die Errichtung eines Seniorenwohnheims.

2 Lage

Das Plangebiet ist ca. 4.300 m² groß und befindet sich zwischen den Unteren Hauptstrasse und dem Klingbach.



3 Bestand

Das Plangebiet wird zur Zeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es handelt sich hierbei um eine Koppel für Pferde, die bis fast unmittelbar an den Klingbach heranreicht.

Auf einem Teil der Koppel wird Stroh gelagert.

Im Norden grenzt alte Bebauung an; im Osten Mischbaufläche mit Zier- und Nutzgärten; im Westen eine Arztpraxis sowie ein größerer Parkplatz, der stark durchgrünt ist.

Der Klingbach im Süden hat einen nur sehr schmalen bachbegleitenden Ufersaum, der vornehmlich auf der südlichen Seite ausgeprägt ist.

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt.

4 Planung

Für das Plangebiet liegt die konkrete Planung für ein Seniorenwohnheim sowie einer ihm angeschlossenen Gastronomie (Cafe) vor. Vorgesehen ist ein mehrstöckiges Wohnheim für Senioren, z.T. mit Betreuung. Die Haupteinschließung erfolgt von der unteren Hauptstraße aus. Stellplatzflächen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Dem Seniorenwohnheim zugeordnet, jedoch auch öffentlich zugänglich, ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes für Gastronomie vorgesehen.

Für den Bebauungsplan ist die Darstellung als „Sondergebiet“ vorgesehen. Der Bebauungsplan bezieht sich unmittelbar auf die vorliegende Planung.

5 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Planung erfolgt im Prinzip innerhalb von Siedlungsflächen. Nichtsdestotrotz sind mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Diese ergeben sich in erster Linie durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter und offener Grünlandflächen.

Die Eingriffspotenziale sehen wie folgt aus:

- Versiegelung

Die neue Bebauung einschließlich Nebenanlagen und die Erschließung verursachen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. **2.140 m²**.

- Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes

Der Charakter des klassischen Siedlungsgebietes wird mit einer Bebauung der innerörtlichen Grünlandflächen verändert. Die tiefen Freiflächen zwischen den Häuserzeilen und dem Klingbach gehen verloren, die Bebauung wird verdichtet. Es entsteht ein großer mehrstöckiger Gebäudekomplex innerhalb eines ansonsten durch 1 – 2 stöckige Gebäude mit landwirtschaftlichen Charakter geprägten Raums.

Gegenüberstellung Bestand - Planung in Bezug auf die Nutzungen

	Bestand Fläche in m ²	Planung Fläche in m ²
Pferdekoppel	3.045	0
Weinbaufläche	1.060	0
Garten, Freifläche	190	2.155
Gebäude	0	1.640
Erschließung	0	500
Gesamtfläche	4.295	4.295
Versiegelte Flächen	0	2.140

6 Landespflegerische Massnahmen

6.1 Landespflegerische Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Pflanzung von Bäumen:

Auf der Freifläche sind mindestens 10 Laubbäume gem. der Pflanzenliste im Anhang als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzmassnahmen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Fassadenbegrünung:

Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 5 m mit Rank- oder Kletterpflanzen sind zu begrünen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Parkanlage anzulegen. Hiervon sind mindestens 10% mit standortgerechten Laubgehölzen gem. der Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gestaltung von Wege- und Platzflächen:

Zur Befestigung von Fußwegen und Sitzplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,6 betragen.

6.2 Landespflegerische Massnahmen auf den Ersatzflächen

Vorschlag:

Fläche zwischen Plangebiet und Klingbach (Rest der Parzelle Nr. 651/7 im Eigentum der Gemeinde, noch zur Verfügung stehende Fläche: ca. 2.200 m²)

Die Fläche ist als naturnahe Grünfläche am Klingbach zu entwickeln.

Neben einem bis zu 10 m breiten Ufersaum aus standortgerechten Gehölzen ist die verbleibende Restfläche als extensives Grünland mit Einzelbäumen zu entwickeln.

Eine fußläufige Erschließung (Wege bis ma. 1,5 m Breite, wassergebundene Decke) ist zulässig.

Die hier genannte Fläche kann auch mit Massnahmen für die Wasserwirtschaft kombiniert werden: Retentions- und Versickerungsmulden können in die Grünfläche integriert werden. Damit kann eine gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in den Klingbach erreicht werden.

Die hier vorgeschlagenen Massnahmen auf der genannten Fläche stehen im direkten räumlichen und funktionalen Bezug zum Eingriff und könnten zu einem qualitativen und quantitativen Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt führen. Gleichzeitig wird eine Verbesserung der gestalterischen Freiraumqualitäten innerhalb der Siedlungsflächen entlang des Klingbachs erreicht.

7 Fazit aus landespflegerischer Sicht

Jede Bebauung stellt zwangsläufig allein durch die damit verbundene Versiegelung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Innerhalb des Planungsraums bestehen keine Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffe durch die Versiegelung.

Für die Veränderung des Siedlungscharakters und des Qualitätsverlustes des Wohnfreiraums sind keine Kompensationsmaßnahmen möglich.

Aus ökologischer Sicht mag es bei entsprechendem Bauflächenbedarf in zentraler Lage sinnvoller sein, bereits bestehende Siedlungsflächen zu verdichten, anstatt neue Bauflächen in der freien Landschaft auszuweisen.

Andererseits geht mit der Verdichtung von Wohn- und Mischgebieten mit großzügigen Freiflächen auch ein Verlust der hohen Qualität (Grünes Umfeld, kleinklimatische Gunst) des Wohnumfeldes einher.

Zur Kompensation der Eingriffe sollte aus funktional – räumlichen Bezügen die vorgeschlagene Ersatzfläche am Klingbach umgesetzt werden.

8 Pflanzenlisten für die Gestaltung der Gartenflächen

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an. Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

<i>Bäume:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m
- Walnußsämlinge	4,0 m
- Kernobst stark wachsend	2,0 m
- Kernobst schwach wachsen	1,5 m
<i>Sträucher:</i>	
- stark wachsende Sträucher	1,0 m
- schwach wachsende Sträucher	0,5 m
<i>Hecken:</i>	
- Hecken über 1,5 m Höhe	0,75 m
- Hecken bis 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis 1,0 m Höhe	0,25 m

8.1 Bäume

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

8.2 Sträucher

Pflanzqualität:

Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8.3 Klettergehölze

Je nach Art benötigen die Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen.

Diese sollten für die Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden.

Pflanzqualität:

Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 - 250 cm

Nord- Ostseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

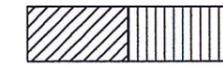
Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerlieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerlieber
Vitis vinifera	Echter Wein
Kletterrosen in Sorten	

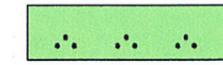


Legende

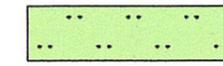
Bestand



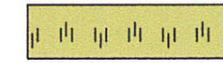
Wohn-/Nebengebäude



Garten



Grünland intensiv / Pferdekoppel



Rebland



Gehölze



Fläche befestigt

Planung



Baufenster

Herxheim

Sondergebiet "Seniorenwohnheim und
Gastronomie"

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bestand

M 1:1000

15.10.2002

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 63306
EMAIL bbb@bbp.tobit.net

**BACHTLER
BÖHME +
PARTNER**