

BEGRÜNDUNG

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Gemeinde an der Oberen Hauptstraße gegenüber der Einmündung der Ave-Maria-Straße.

Das Plangebiet umfaßt die Flächen bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den folgenden Plannummern: 372/1, 380/3, 382, 382/2 bis 4, 382/6, 383, 385, 386, 387, 10034/3, 10035/6. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,31 ha.

Planungsanlaß ist das Eckgrundstück direkt an der Oberen Hauptstraße; es ist durch Abriß von Gebäuden freigeworden und derzeit ungenutzt. Aus städtebaulichen Gründen soll zur Schaffung der fehlenden Raumkante ein Gebäude errichtet werden. Um eine geordnete Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, hat die Gemeinde beschlossen, unter Einbeziehung von drei weiteren Grundstücken einen Bebauungsplan zu erstellen.

Der Eckbereich soll mit einer in geschlossener Bebauung ausgeführten Hauszeile bebaut werden. Das Gesamtgebäude ist dabei in einzelne ablesbare Abschnitte gegliedert, so daß in der grundsätzlichen Gestaltung die für Herxheim typische giebelständige Bauweise aufgenommen wird. Östlich anschließend ist eine Einzelbebauung vorgesehen.

Das Eckgebäude soll mit Geschäften und Wohnungen genutzt werden, was aus dem Ortsentwicklungsziel, die Geschäftsnutzung in der Hauptstraße zu fördern und die Wohnnutzung im Kernbereich zu erhalten und auszubauen, abgeleitet ist.

Um eine möglichst günstige Ausnutzung zu erreichen, wird die Geschoßflächenzahl nach § 17 Abs.10 BauNVO auf 1,3 erhöht. Dies entspricht der GFZ der umliegenden, historisch gewachsenen bebauten Bereiche.

Bei gleichzeitiger Gliederung des Baukörpers in ablesbare Einzelgebäude und Freihaltung eines großen zusammenhängenden Freibereiches ist sowohl den Forderungen nach der Pflege des Ortsbildes, als auch der Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auch bei erhöhter GFZ Rechnung getragen.

Die Erschließung des Eckgrundstückes erfolgt in der südwestlichen Ecke direkt von der Oberen Hauptstraße aus. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Durch Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes über die Geschoßigkeit und die Dach- und Fassadengestaltung wird gewährleistet, daß die Gebäude die Grundproportionen der umliegenden Bebauung aufnehmen.

Die angestrebte Entwicklung in diesem Bereich wird sich sowohl funktional als auch gestalterisch positiv auf die Ortsentwicklung der Gemeinde auswirken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Herxheim weist das betreffende Gebiet als gemischte Baufläche aus. Der Bebauungsplan nimmt diese Funktionszuweisung auf und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt und somit voll geschlossen ist, entstehen für die Gemeinde keine Kosten.