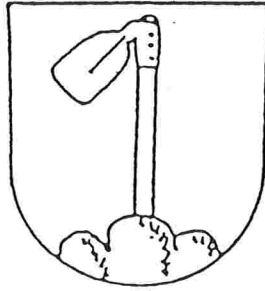


ZUR VERFÜGUNG
VOM: 17. April 1997
AZ.: 610-13/13/He-6/Ei-20

ORTSGEMEINDE HERXHEIM AM BERG



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM

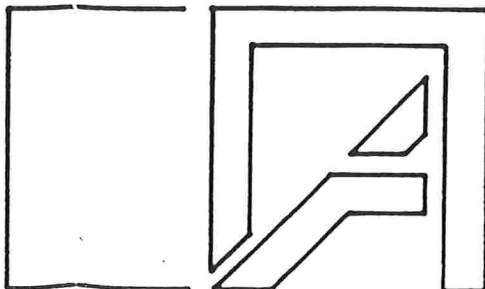
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"AM DÖRRLING" ÄNDERUNG I

ENDGÜLTIGE FASSUNG JAN. 97



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Herxheim am Berg hat in seiner Sitzung vom 04.10.1996 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Dörrling" vom 22.07.1993 zu ändern.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die nachstehend angeführte Begründung zugrunde (bis Punkt 8).

Die Begründung für die beschlossene Änderung ist unter Punkt 9 aufgeführt.

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Herxheim am Berg beschlossen, den Bebauungsplan "Am Dörrling" aufzustellen.

Gleichzeitig mit der Deckung des Wohnbedarfes soll die Gestaltung der Weinstraße (B 271) im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt durch Verschwenken der Fahrbahn und Begrünung mit torartiger Wirkung gezielt verbessert werden.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Während der genehmigte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim für einen Teil des Geltungsbereiches gemischte Bauflächen vorsieht, ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Freinsheim vorgesehen, in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Dörrling" Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Gemeinde Herxheim am Berg beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Am Dörrling" die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Herxheim am Berg vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

Die zusätzlichen Flächen und die Art der baulichen Nutzung in westlicher Richtung werden gem. § 1 Abs. 1 Wohnungsbauerleichterungsgesetz in die 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim aufgenommen. Dies wurde vom Rat der Gemeinde Herxheim am Berg in der Sitzung vom 13.11.1990 bereits beschlossen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erstreckt sich im Anschluß an den nördlichen Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Herxheim am Berg, westlich der Bundesstrasse B 271 (Deutsche Weinstraße).

Der Geltungsbereich wird im Süden von der bebauten Ortslage und im Norden von einer ehemaligen inzwischen nur noch wohnlich genutzten landwirtschaftlichen Aussiedlung begrenzt. Im Osten grenzt die Deutsche Weinstraße (B 271) und im Westen die freie Landschaft an.

Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich -Weinbau- genutzte Flächen, sowie die B 271 betroffen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ----- des Bebauungsplanes -----

Der Geltungsbereich des B-Planes "Am Dörrling" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluss zur Offenlegung beschrieben.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt um ca. 2,90 m von Nordwest nach Südost, kann dabei jedoch als eben angenommen werden. Außer den öffentlichen Flächen der Straße B 271 sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum. Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. Erläuterung der Planung -----

5.1 Bebaubare Flächen -----

Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes - WA - (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus der geplanten Erweiterung des Flächennutzungsplanes der "Wohnbaufläche" vorsieht, entwickelt.

Gem. Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen zum Teil Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise und zum Teil Hausgruppen vorgesehen. Insbesondere die Fläche "C" soll durch die Bauweise (Reihen- oder Kettenhäuser) dazu beitragen, die übrigen bebaubaren Flächen im Geltungsbereich von Lärmeinwirkungen der B 271 abzusichern. Dem Lärmschutz für die bebaubare Fläche "C" dient der vorgesehene Abstand zur B 271 in Verbindung mit einem begrünten Wall als Aufschüttung von ca. 1,50 m Höhe. Zu den Lärmimmissionen der B 271 wird verwiesen auf die beigefügte gutachterliche Stellungnahme des Ing. Büros VSL, Wörth. Wie aus der gutachtlichen Untersuchung zu entnehmen ist, werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990 für vereinzelte Teilbereiche des Baugebietes vorwiegend im Anschlußbereich der Erschließungsstraße überschritten. Die Möglichkeiten aktiver Schallschutzmaßnahmen sind planerisch, soweit wirtschaftlich vertretbar -(Lärmschutzwall) und technisch möglich- (geringe Größe des Baugebietes) durch den Lärmschutzwall ausgenutzt. Für die verbleibenden vereinzelter Bereiche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße an die B 271 in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen = Fenster der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 erforderlich.

Hinweis: Schallschutzklasse 1 und 2 wird ohne Mehrkosten von Fenstern mit normaler Isolierverglasung und Dichtungen im Falz bei sorgfältiger Montage im Bauwerk erreicht.

In den B-Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO aufgenommen mit dem Ziel, die bauliche Gestaltung des Neubaugebietes mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu entwickeln, daß eine gestalterische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen auf 2 Stück je Gebäude begrenzt werden. Diese Einschränkung entspricht auch der überwiegenden Nachfrage.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen - parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen und traufenständig am Ortsrand - und die Dachform und die Dachneigung. Es ist vorgesehen, gem. Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufe aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Tonziegeleindeckung sollen diese Farben auch für die Dacheindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben, wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Wegen der vorhandenen Topografie des Geländes und der Lage am Ortsrand ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschöß und ein ausgebautes Dach begrenzt.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird Rechnung getragen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksflächen, wie Gärten und Innenhof im Gebiet D sowie durch verkehrsberufigte Gestaltung = Gleichberechtigung der öffentlichen Erschließungsflächen die dadurch auch als Spielstraßen genutzt werden können. Im Rahmen der Dorferneuerung wird für die weiteren baulichen Entwicklungen auch ein Standort für einen Kinderspielplatz festgelegt.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt über die Planstrassen A, B und C. Die Planstrasse C soll zum einen für Fußgänger die Verbindung zum westlich anschliessenden landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wendeweg ermöglichen zum anderen und für eine eventuell spätere Erweiterung des Baugebietes in in westlicher Richtung Verbindungsmöglichkeit herstellen.

Die Planstrasse A und Planstrasse B sind als Sackstrassen mit Wendebereich vorgesehen; alle Strassen im Baugebiet - ausser B 271 - sollen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgebildet werden.

Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegsflächen mit einer Mittelrinne. Stellplatzflächen für den öffentlichen Bedarf sind im Straßenraum separat vorgesehen gem. Eintrag in die Zeichnung.

Gleichzeitig mit der Erschliessung des Baugebietes soll mit dem vorliegenden B-Plan die Rechtsgrundlage für die Gestaltung der Ortseinfahrt aus Richtung Grünstadt/Kirchheim geschaffen werden. Vorgesehen ist das Anlegen eines Fahrbahnversatzes mit einer Mittelinsel, die auch als Überquerungshilfe in diesem Bereich genutzt werden kann. Die Maßnahme ist vorgesehen, um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge aus Richtung Kirchheim bei der Einfahrt nach Herxheim am Berg zu reduzieren.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes weitgehend ausgewiesen worden. Nach der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibt eine kleine Restfläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. Plandarstellung.

Entsprechend der Darstellung im B-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in den Planstraßen vorgesehen. Die Pflanzfläche am westlichen Rand des B-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten, sowie Einwirkungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Weinbauflächen gegen die Bebauung abschirmen.

In die textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigelegten Unterlagen des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Hanspeter Geiges, Laumersheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden.

Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nr. 1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

7. Erschliessung und Versorgung

Die Erschliessung des Gebiets erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert durch Anschluß an die Deutsche Weinstraße (B 271). Die Planstraße C führt aus dem Gebiet in westliche Richtung an den geplanten landwirtschaftlichen Weg mit Geh- Leitungs- und Fahrrecht.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes im Bereich der Deutschen Weinstraße angeschlossen.

Hinweis:

Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken

Die Rückwärtigen, dem Garten zugewandten Dachflächen von Haus- und Nebengebäuden sollten über geeignete, bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zisterne, Feuchtmulden oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden. Die Ausbildung der Versickerungseinrichtungen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings beim Grabenaushub wegen Bodenklasse 6 + 7 zu erwarten.

Kanal ca.	185 m x 870,- DM/m	=	161.000,- DM
Wasserleitung ca.	185 m x 800,- DM/m	=	148.000,- DM
Straßenbeleuchtung	12 L x 4.000,- DM/Stck.	=	48.000,- DM
Straßen- u. Gehwege, Grünflächen	1.400 m ² x 272,- DM/m ²	=	381.000,- DM

			690.000,- DM
Baunebenkosten			20.000,- DM

			710.000,- DM

710.000,- DM : rd. 8.500 m² = rd. 85,- DM/m² Grundstücksfläche

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

9. ÄNDERUNG I

Der Änderungsplan I wurde im Januar 1996 als Entwurf neu erarbeitet, weil die Gemeinde Herxheim am Berg inzwischen nordöstlich des Geltungsbereiches eine Abrundungssatzung "Westlich des Dackenheimer Weges" erstellt hat und in dieser Satzung verkehrsberuhigende Maßnahmen für die B271 vorgesehen sind, die den Bau eines Fahrbahnteilers und die Fahrbahnverbreiterung verzichtbar machen.

Wegen der Herstellung der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Planstraße B in Verbindung mit der Auffüllung als Lärmschutzwall ist der B-Plan "Am Dörrling" derart geändert, daß der Verlauf der B271 in diesem Bereich dem bestehenden Trassenverlauf entspricht.

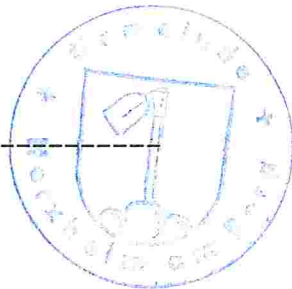
Eine Änderung des landespflegerischen Planungsbeitrages wegen der Begrünung des Fahrbahnteilers ist nicht erforderlich, weil der Reduzierung der Grünfläche eine Vergrößerung der Flächen östlich der Planstraße B gleichwertig gegenübersteht.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden unter 2.3 A. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, insoweit geändert, daß ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig sind.

Herxheim am Berg, im Januar 1996



Ortsbürgermeister



Hinweis:

Die beigegefügte Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

Gutachterliche Stellungnahme
zum
Bebauungsplan "Am Dörrling"
in Herxheim am Berg

hier: Schalltechnische Auswirkung der B 271 Bad Dürkheim-Grünstadt auf das o.g. Baugebiet

Das Baugebiet "Am Dörrling" in Herxheim am Berg liegt westlich der B 271 am nördlichen Ortsausgang in Richtung Grünstadt. Zwischen der B 271 und der parallel dazu verlaufenden Planstraße B ist ein Wall mit einer Höhe von 1,50 m vorgesehen.

Nach der Verkehrsmengenkarten von 1985 hat die B 271 eine Verkehrsbelastung im Jahre 1985 von 4.792 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 7%. Für das Jahr 2000 ist mit einer Zunahme gegenüber 1985 von 40% auszugehen. Demnach beträgt im Jahr 2000 die Verkehrsbelastung 6.710 Kfz/24h.

Nach Tabelle 3 der RLS-90 betragen die maßgebenden Verkehrsstärken für die schalltechnische Betrachtung

- für den Tag 403 Kfz/h (0,06 DTV)
- für die Nacht 74 Kfz/h (0,011 DTV)

In Anlehnung an die Tabelle 3 der RLS-90 und unter Berücksichtigung des erfaßten Schwerverkehrsanteils von 7% beträgt der Schwerverkehrsanteil

- am Tag 7%
- in der Nacht 7%

Bei der schalltechnischen Überprüfung wird von einer Fahrgeschwindigkeit auf der Bundesstraße von $V = 50$ km/h ausgegangen, da das Baugebiet "Am Dörrling" innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Die Ermittlung der Immissionspegel für Tag und Nacht wurde für drei Immissionsorte nach den RLS-90 anhand der entsprechenden Abbildungen durchgeführt. Die Ermittlung der Immissionspegel führte zu folgendem Ergebnis:

	Tag			Nacht		
	A	B	C	A	B	C
L_m (nach Bild I)	65,7 dB(A)			58,4 dB(A)		
Zuschlag für Geschwindigkeit (Bild II)	- 4,5			- 4,5		
Immissionsort	A	B	C	A	B	C
Pegeländerung durch Abstand (Bild III)	+ 2,2	+ 4,5	- 2,0	+ 2,2	+ 4,5	- 2,0
Pegeländerung durch Bodendämpfung (Bild IV)	-	-	- 2,9	-	-	- 2,9
Pegeländerung durch Wall	- 5	-	-	- 5	-	-
Immissionspegel	58,4	65,7	56,3	51,1	58,4	49,0
Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990	WA 59			49		
	MI 64			54		

Beim Baugebiet "Am Dörrling" handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Ergebnisse der schalltechnischen Überprüfung zeigen für den Punkt A eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990 in der Nacht um 2,1 dB (A), für den Punkt B eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes am Tag um 6,7 dB (A) und in der Nacht um 9,4 dB (A). Am Immissionspunkt C wird der Immissionsgrenzwert weder am Tag noch in der Nacht überschritten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Überprüfung zeigen, daß bei Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzordnung für das Baugebiet "Am Dörrling" vereinzelt Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sind im einzelnen:

- Gebäude C und B I (s. Anlage)
An den zur Bundesstraße gerichteten Außenwänden sind Lärmschutzfenster mit der Schallschutzklasse (SSK) 1 vorzusehen.

- Gebäude B II (s. Anlage)

In der zur Bundesstraße gerichteten Außenwand sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß die Außenwand ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von 35 - 39 db (A) aufweist.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzordnung vom Juni 1990 vereinzelt Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 1 bzw. 2 vorzusehen sind. Im rückwärtigen Bereich des Baugebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Wörth, 27. November 1991

VSL Ingenieurgesellschaft GmbH



ANLAGE:

