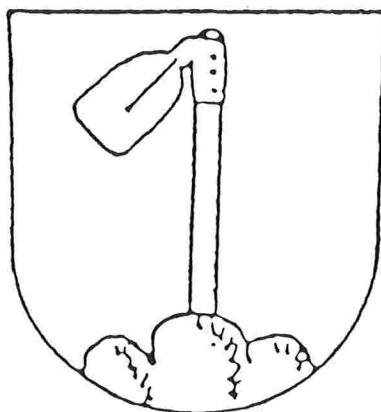


BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB ZUM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500



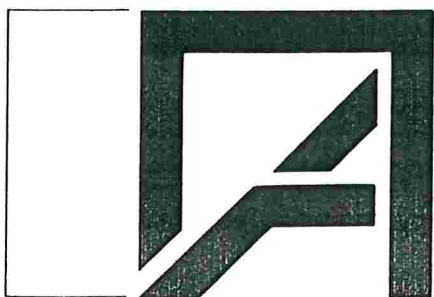
2. Ausfertigung
Amtsplan

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. Aug. 1998
AZ.: 610-13/13/Hc-7/1A-Ata

GEMEINDE HERXHEIM AM BERG

"IM EULENGESCHREI II"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	24.06.97				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	17.09.97				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	25.03.98				
OFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	25.03.98				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	15.07.98				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE
67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23
TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Herxheim am Berg sieht ein städtebauliches Erfordernis einer Planung des östlichen Ortsrandes von Herxheim um die Nachfrage nach Bauland für das Familienwohnen decken zu können.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Herxheim am Berg hat am 17.09.1997 den Beschluß zur Aufstellung des B-Planes "Eulengeschrei II" gefaßt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Freinsheim ist für den Bereich des Bebauungsplanes "Eulengeschrei II" "Wohnen" vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes "Eulengeschrei II" ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Außerdem soll mit der Bereitstellung von Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen die Möglichkeit geschaffen werden, Oberflächenwasser aus der Gemarkung außerhalb der bebauten Ortslage zu sammeln und in gedrosselter Form abzuleiten.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1 Räumliche Abgrenzung

Der Bebauungsplan wird im Süden durch die Raiffeisenstr. und im Norden durch die Weisenheimer Str. begrenzt. Im Osten grenzt zum Teil die bisherige Ortsrandbebauung des Gebietes Eulengeschrei und zum Teil die Verkehrsfläche "Im Eulengeschrei" an. Im Westen grenzt unbebautes Weinbergsgelände an den Geltungsbereich an.

2.2 Bestehende Planungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Eulengeschrei wurde ein Vorentwurf über die Erweiterung des Gebietes erstellt. Aus dieser Planung wurde im vorliegenden B-Plan "Eulengeschrei II" die Verkehrsanbindung zum Teil übernommen.

3.3 Erschließung Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanleitungen im Plangebiet werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz von Herxheim am Berg angeschlossen. Die Erschließung des Gebietes für Abwasser erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist in südlicher Richtung über den anschließenden Wirtschaftsweg in einem offenen Graben vorgesehen.

Hinweis:

Regenversickerung auf dem Privatgrundstücken.

Die rückwärtigen, dem Garten zugewandten Dachflächen von Haus und Nebengebäuden sollen über geeignete bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zisterne, Feuchtmulden- oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden.

Da nach dem vorliegenden Gutachten die Versickerungsmöglichkeiten im Baugebiet davon ausgegangen werden muß, daß wegen der vorherrschenden bindigen Bodenschichten ein vollständiges versickern von Obeflächenwasser nicht möglich ist, sollen die Wassermengen, die nicht aus dem Grundstück zur Versickerung kommen, über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhalte- und Verdunstungsbecken geleitet werden.

3.4 Bebaubare Flächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl an den Obergrenzen der BauNVO, soweit nicht eine geringere GRZ für die Bebauung ausreicht.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen - parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen - und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen, gem. Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. In Anlehnung an die Gestaltung der Dächer im alten Ortskern sollen Satteldächer mit 38 bis 48 Grad Dachneigung gem. Planeintrag zulässig sein. Ebenfalls aus der Gestaltung des alten Ortskernes abgeleitet, sollen im Geltungsbereich nur naturrote Dacheindeckungen zulässig sein.

Der dörflichen Struktur von Herxheim am Berg gerecht zu werden, ist für das Gesamte Baugebiet Bebauung mit kleineren Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Eintrag in die Planzeichnung vorgesehen.

Aus diesem Grund ist auch die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern und auf eine Wohnung je Doppelhäushälfte.

3.7 Kostenschätzung

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf und den im Bereich der Straßenfläche vorherrschenden bindigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von geringfügig erschwerten Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten durch Bodenaustausch bzw. Auffüllung sind bei den Erdarbeiten der Erschließungsmaßnahmen zu erwarten.

Schmutzwasserkanal		350.000,- DM
Regenwasserkanal		180.000,- DM
Wasserleitung		175.000,- DM
Straßenbeleuchtung		60.000,- DM
Straßen und Gehwege		505.000,- DM

		1.270.000,- DM
Baunebenkosten rd. 15 %	=	190.000,- DM

		1.460.000,- DM
		=====

Baulandflächen ca. 13.150 m² = 110,--DM/m² Erschl.-Kosten.

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

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allgemeines Wohngebiet - WA" nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Damit soll der Bedarf an Bauland für das Familienwohnen gedeckt werden. Diese Festsetzung wird im Parallelverfahren in den FNP übernommen.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Herxheim am Berg ist die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude im Plangebiet begrenzt auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern in Gebiet "A + C".

Bei Doppelhäusern in Gebiet "B" ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Dadurch wird dem ortsüblichen Maßstab hinsichtlich der Wohnungsstruktur und der Gebäudegröße entsprochen. Es soll zudem verhindert werden, daß die Wohngebäude durch spätere Umstrukturierung in ihrer städtebaulichen Eigenart beeinträchtigt werden.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei kleine Stichstraßen. Zwischen Planstraße B und C ist außerdem eine Fußgängerverbindung vorgesehen. Die Ausbildung der Verkehrserschließung mit Stichstraßen gewährleistet eine ruhige Wohnlage. Diese wird zudem durch die Ausbildung der Straßen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" verstärkt. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster sowie mit Verkehrsgrün ermöglicht die Nutzung des Straßenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner und dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

4.7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Sofern zur Herstellung von Straßenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Straßen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschließungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschließung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

4.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan sieht ein Allgem. Wohngebiet in offener Bauweise vor, das ausschließlich mit Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohnungen bebaut werden soll. Dadurch entsteht eine relativ geringe Bebauungsdichte mit hohem Freiflächenanteil. Durch die Festsetzung nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu begrünen ergibt sich ein hoher Grünflächenanteil im Baugebiet. Neben den privaten Gartenflächen ist außerdem ein Kinderspielplatz innerhalb einer Grünanlage vorgesehen. Zudem schließt sich im Westen eine öffentliche Grünfläche, die als Ausgleichsfläche dient, an. Somit wird ein Großteil des erforderlichen Ausgleichs der absehbaren Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen.

Bei der Fassadengestaltung der baulichen Anlagen sind Fenster so zu gestalten, daß gem. Textfestsetzungen stehende Formate entstehen. Materialien für Fenster, Türen, Tore und Außenwände sowie Fassadenfarben sind eingeschränkt, um ortsuntypische Materialien auszuschließen.

Auch die Festsetzungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie für die Abgrenzung und Einfriedung der Grundstücke, gem. Textfestsetzungen dient dazu, ein gestalterisch einheitliches und harmonisches Bild des Gesamtortes zu erhalten.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen Rechnung getragen, sowie durch die bereits beschriebene Art der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau.

5. Bodenordnung

5.1 Umlegungsverfahren

Es ist vorgesehen, daß die gesamte Grundstücksfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Eulengeschrei II" durch die Sanierungsträger GmbH der Stadt Freinsheim aufgekauft und umgelegt wird.

6. Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 15. 7. 1998 gebilligt.

Herxheim am Berg, den 30. Juli 1998

Ortsbürgermeister

B. Schleppe

