

	WINTERKIESEL	HELA CORDATA
BAUMGRUPPEN:	SAND BIRKE	BETULA PENDULA
	EBERESCHE	SORBUS AUCUPARIA
	FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
	MEHLBEERE	SORBUS ARIA
	ESCHE	FRAXINUS EXCELSIOR
	SCHWARZERLE	ALNUS GLUTINOSA
	HAINBUCH	CARPINUS BETULUS
	FLIEDER	SYRINGA VULGARIS
	HASELNUSS	CORYLUS AVELLANA
STRÄUCHER:	KORNELKIRSCH	CORNUS MAS
	PFÄFFENHÜTCHEN	EVONYMUS EUROPAEA
	TRAUBENKIRSCH	PRUNUS PADUS

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

### Lage des Plangebietes

Das geplante Neubaugebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Herxheim. Es schließt eine bestehende Baulücke zwischen dem Altortbereich und dem Neubaugebiet "Am Langgasserweg".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abgegrenzt  
im Norden durch die Anwesen auf der Südseite der Straße "Am Bildstöckel",  
im Westen durch die Robert-Schumann-Straße,  
im Süden durch die Anwesen bzw. Hausgärten auf der Nordseite der Oberen  
Hauptstraße / Judengasse und  
im Osten durch die Grundstücke Fl-Nr: 6555 und 6556.

### Topographie

Der Planbereich weist erhebliche Höhenunterschiede auf (höchster Punkt bei 142,76 m, tiefster Punkt bei 131,80 m). Das Gelände fällt von Norden nach Süden sowie von Osten und Westen zu einem Tiefpunkt etwa in der Mitte des Baugebietes.

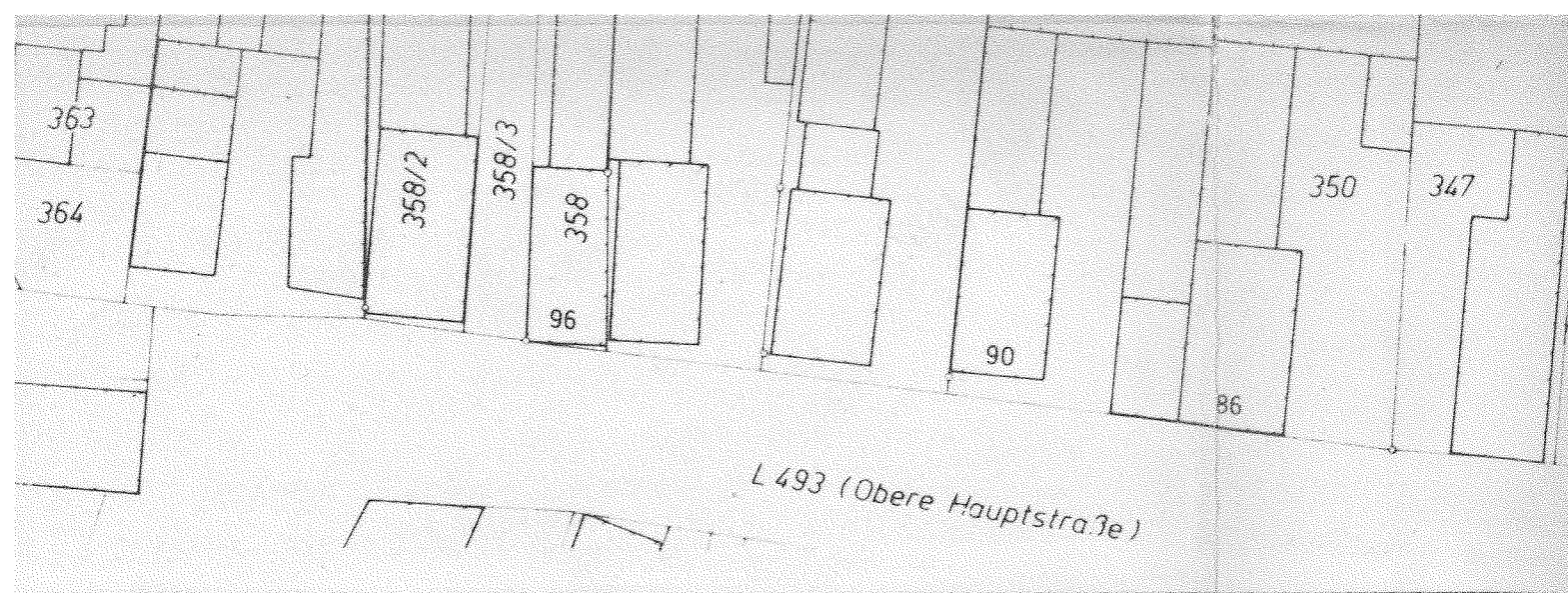
### Flächennutzung und rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit zwar landwirtschaftlich genutzt, die Bodenbonität jedoch nicht sehr hoch einzuschätzen. Das Gebiet ist für die landwirtschaftlichen Betriebe ohne Bedeutung, da die Parzellen sehr klein sind und aufgrund des starken Gefälles ein Maschineneinsatz nur bedingt möglich ist. Die Grundstücke befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz.

### Planungsursache

Die bisherigen Neubaugebiete (Wohngebiete) in Herxheim sind weitgehend bebaut. Nach wie vor herrscht aber eine starke Nachfrage nach Bauplätzen. Um den Landverbrauch an wertvollen landwirtschaftlichen Böden im Außenbereich einzuschränken, wird die Schließung noch bestehender Baulücken im Innenbereich angestrebt. Der Planbereich wurde schon vor Jahren bei der Erschließung des westlich angrenzenden Neubaugebietes "Am Langgasserweg" als Baugelände für den Wohnungsbau ins Auge gefaßt. Damals wurden auch schon die versorgungstechnischen Voraussetzungen für den Anschluß dieses Gebietes geschaffen.





### Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim bzw. in der derzeit im Rechtsverfahren befindlichen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### Planung

Der räumliche Planbereich läßt nur eine Erschließung mit einseitiger Bebauung zu (insgesamt 11 Bauplätze). Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend den vorherrschenden Wünschen wurde für das Gebiet offene eingeschobige Bauweise mit der Möglichkeit des Ausbaus eines Sockelgeschosses im Hangbereich auf der Südseite vorgesehen.

Die Erschließungsstraße wurde aus technischen Gründen im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Die öffentlichen und privaten Interessen sind gegenseitig und untereinander abgewogen worden. Dabei hat sich unter anderem ergeben, daß hinsichtlich der Straßenführung der Erschließungsstraße die nördliche Trasse städtebaulich die beste Lösung darstellt und auch die privaten Belange aller Beteiligten Anlieger am wenigsten beeinträchtigt.

### Verkehr

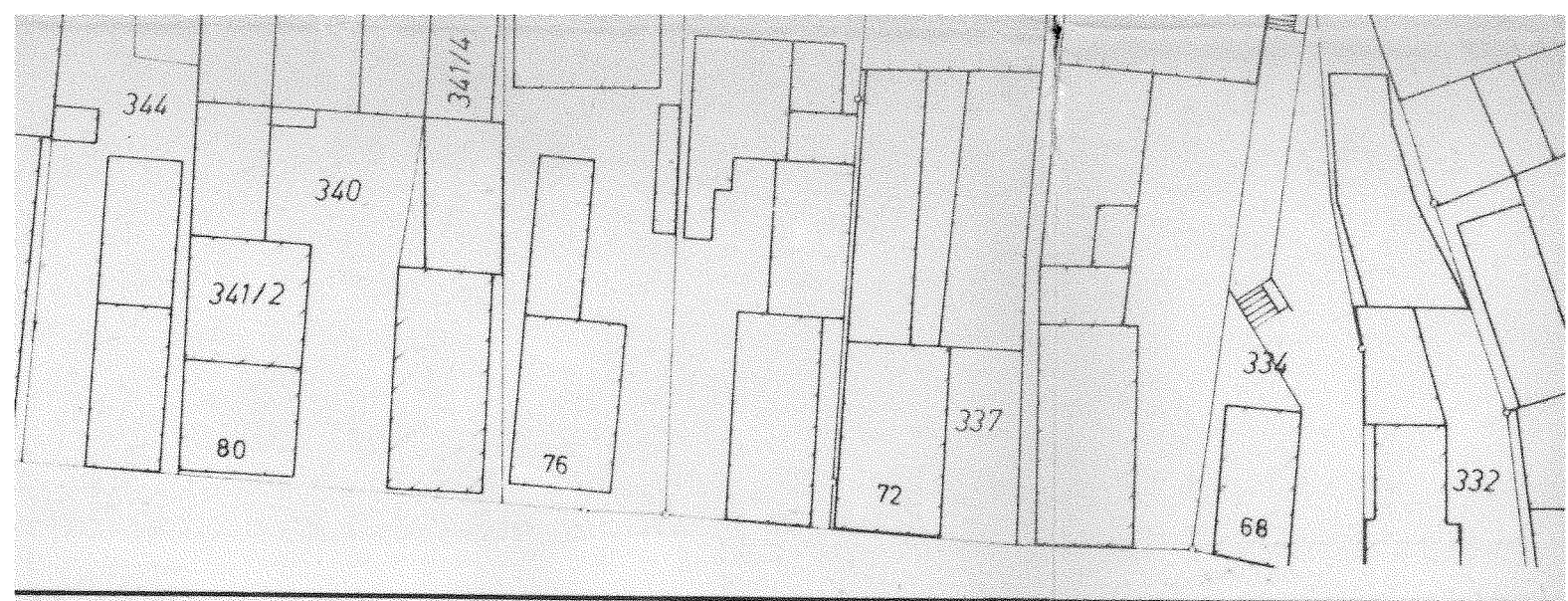
Das geplante Neubaugebiet wird an das bestehende Neubaugebiet "Am Langgasserweg" angegliedert und von dort her (Robert-Schumann-Straße) auch verkehrstechnisch erschlossen. Die für die innere Erschließung vorgesehene Erschließungsstraße wird laut Beschluß des Gemeinderates Herxheim vom 24.02.1984 straßenbautechnisch als Fahrweg ausgebildet und als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs. 4a der Straßenverkehrsordnung und der Verwaltungsvorschriften hierzu gestaltet und beschildert.

Die Erschließungsstraße ist im Osten mit einem Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zum Altortgebiet verbunden.

### Landespflege

Die Begrünung des Baugebietes erfolgt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Grünordnerische Maßnahmen sind insbesondere im Bereich der als verkehrsberuhigter Bereich auszubildenden Erschließungsstraße vorgesehen, als Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Anwesen.





### Archäologische Funde

Nach Hinweisen des Landesamtes für Denkmalschutz, Abteilung Bodendenkmalspflege, sind im Planbereich archäologische Funde zu erwarten. Aus diesem Grund ist das Landesamt für Denkmalschutz, Abteilung Bodendenkmalspflege, von allen Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher zu unterrichten.

### Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an das Stromversorgungsnetz der Ortsgemeinde Herxheim angeschlossen werden. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt über Erdkabel.

Ebenso kann das Gebiet an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Hauptleitungen sind bis zum Baugebiet bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über die Mischkanalisation des westlich angrenzenden Neubaugebietes "Am Langgasserweg". Die Voraussetzungen dafür wurden bei der Erschließung des Neubaugebietes "Am Langgasserweg" bereits geschaffen.

### Bodenordnung und Erschließung

Die Bodenordnung erfolgt im Wege der freiwilligen Baulandumlegung. Die erforderlichen notariellen Beurkundungen mit Verpflichtung zur Übertragung der Straßenflächen an die Gemeinde sind bereits erfolgt.

Für die Erschließung des Baugebietes sind folgende Kosten veranschlagt:

a) Straße, Wege, Plätze	220.000,--	DM
b) Grünanlagen	40.000,--	DM
c) Straßenbeleuchtung	10.000,--	DM
d) Kanalisation	140.000,--	DM
e) Wasserversorgung	35.000,--	DM
f) Stromversorgung	5.000,--	DM
g) Planungs- u. Vermessungskosten	35.000,--	DM
insgesamt:	485.000,--	DM
	=====	

Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen bzw. Anschlußgebühren nach Maßgabe der geltenden Satzungen, wobei die Gemeinde die satzungsmäßigen Anteile zu tragen hat.