

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan "Siedlungsstraße"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**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

Begründung um Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**1. Allgemeines****1.1 Einführung**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim. Der Bebauungsplan soll neben der städtebaulichen Ordnung der bereits bebauten Teile des Plangebietes auch die Grundlagen für eine bauliche Nachverdichtung des Gebietes schaffen.

**1.2 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB /
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 BauGB**

An der Siedlungsstraße in Herxheim befindet sich ein ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet aus den 30er Jahren mit einzeln stehenden Wohnhäusern kleiner Grundfläche auf tiefen Grundstücksflächen. Die Grundstücke sind durchschnittlich 18 m breit und 55 m tief, woraus sich Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² ergeben.

Die Haustypen sind in ihrer Ursprungsform noch vorhanden; der „Siedlungscharakter“ ist noch deutlich zu erkennen. Im Laufe der Jahre sind jedoch einige Um- und Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche erfolgt. Hinzu kamen einige Nebenanlagen, hauptsächlich in Form von Garagen und Schuppen sowie Stellplatzflächen auf Kosten der Gartenflächen.

Von der ursprünglichen Konzeption waren die großen Gartenflächen für eine weitestgehende Selbstversorgung der Bewohner ausgerichtet. Im Laufe der Jahre haben sich die Rahmenbedingungen verändert. So genügte in der Regel die Wohnfläche den steigenden Standards nicht, während der Bedarf an Nutzgärten deutlich zurückging.

Es ist nunmehr beabsichtigt, die rückwärtigen Gartenbereiche einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung der hinteren Grundstücksflächen mit weiteren Einzelhäusern vor. Die Erschließung soll jeweils als private Zufahrt zwischen den bestehenden Häusern auf die Siedlungsstraße erfolgen.

Mit der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnbereiches wird hierbei gleichzeitig die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke eingedämmt. Dies geschieht somit auch im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

▪ Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Herxheim hat daher zu Schaffung des Baurechts in seiner Sitzung am 25.06.2001 den Beschluss zur Aufstellung des

beigefügten Bebauungsplanes "Siedlungsstraße" gefasst und das Ing.-Büro Bachtler•Böhme+Partner mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und des zugehörigen landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

▪ **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan;**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Gebiet "Siedlungsstraße" als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Mischgebiets erfordert die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der derzeit durchgeführten Fortschreibung.

1.3 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim an der Siedlungsstraße. Es umfasst folgende Grundstücke:

Parzellen Flst.-Nr. 10606/36, 10606/18, 10606/17, 10606/16, 10606/15, 10606/14, 10606/13 und 10606/12.



Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,800 m².

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich auch aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

1.4 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein typisches ehemaliges Kleinsiedlungsgebiet der 30er Jahre mit einzeln an der Siedlungsstraße stehenden Wohnhäusern kleiner Grundfläche auf tiefen Grundstücksflächen.

Die Gartenflächen sind von unterschiedlicher Nutzungsintensität, wobei der Ziergarten mit Rasen und Ziergehölzen überwiegt. Die Freiflächen sind stark durchgrünt und bilden eine größere zusammenhängende Grünzone innerhalb der Siedlungsfläche mit hoher Bedeutung insbesondere für die Wohnqualität (Erholungsfunktion, Luftqualität).

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine wohnbauliche Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage des Bebauungsplanes ist die landespflegerische Beurteilung des Bestandes und des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs.

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustandes und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3. Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen oder einzelfallbezogenen Prüfung der UVP-Pflichtigkeit besteht nicht, da das Vorhaben nicht die in der Anlage zum UVP-Gesetz aufgeführten Schwellenwerte erreicht. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

4. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

4.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld. Der Bebauungsplan soll neben der städtebaulichen Ordnung der bereits bebauten Teile des Plangebietes die Grundlagen für eine bauliche Nachverdichtung des Gebietes schaffen.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Mischgebietes vor, in dem entsprechend der baulichen Struktur des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

4.2 Inhalte des Bebauungsplanes / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen

Im folgenden wird im einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung eingegangen.

▪ Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes sieht im Geltungsbereich keine Nutzungsdifferenzierungen vor. Das Baugebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre Standorte andere Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtgemeindlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO, die in dem nicht überwiegend gewerblich genutzten Gebiet ebenfalls unzulässig sind.

Weiterhin werden Tankstellen ausgeschlossen, da die vorgesehene Erschließung nicht auf den hierdurch implizierten Verkehr ausgelegt ist und das Gebiet den Anforderungen an den Standort einer Tankstelle nicht gerecht werden kann.

▪ 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. Durch die Festsetzung von max. 1

Vollgeschoß im Bereich **B** wird die städtebauliche Struktur des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes gewahrt. Die festgesetzte max. Traufhöhe im Gebiet **A** erlaubt eine bis zu 1¹/₂-geschossige Bebauung in den rückwärtigen Gartenbereichen und entspricht damit auch den heutigen Wohnansprüchen.

▪ **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Zur Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur wird das Baugebiet durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bestimmt. Zulässig sind hierbei nur Einzelhäuser.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die vorgesehenen Nutzungen dimensioniert.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bereich **A** dem Bauherrn freigestellt. Im Planbereich **B** wird zur Wahrung der gewachsenen städtebaulichen Struktur des ehemaligen Kleinsiedlungsgebietes die Haupt-Gebäude-Richtung zwingend vorgeschrieben.

▪ **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zielen im wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes "Zuparken" und "Zubauen" der Grundstücke zu verhindern. So sollen z.B. die rückwärtigen Gartenbereiche im Gebiet **A** sowie die Vorgartenbereiche im Gebiet **B** von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden. Gleiches gilt für die getroffene Größenbeschränkung der Nebenanlagen im Gebiet **A**.

▪ **Infrastrukturbedarf**

Die kommunale Infrastruktur der Gemeinde Herxheim ist vergleichsweise gut ausgebaut. Auch der durch die mit dem Bebauungsplan mögliche neue Bebauung entstehende zusätzliche Bedarf kann von den bereits bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden.

▪ **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan auf maximal 1 begrenzt. Dies geschieht, um einerseits die gewachsene Struktur der Siedlungshäuser an der Siedlungsstraße zu erhalten und

um andererseits auch die Entstehung ortsuntypischer Appartementshäuser etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

▪ **Erschließung / Geh- und Fahrrechte**

Der Bebauungsplan setzt keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Der bereits bebaute Planbereich **B** wird durch die bestehende Siedlungsstraße (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) erschlossen.

Zur Erschließung der Bauflächen im Gebiet **A** sieht der Bebauungsplan je Grundstück eine private Erschließungsanlage vor, die über ein Geh- und Fahrrecht im Plan abgesichert wird. Diese Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ist erforderlich, um die Erschließung der vorgeschlagenen rückwärtigen Bauzeile zu ermöglichen, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegt. Begünstigte dieser Festsetzung sind die jeweiligen "Hinterlieger" der bereits bestehenden Bebauung an der Siedlungsstraße sowie die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger.

▪ **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität kann durch die Versorgungsträger sichergestellt werden. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Herxheim zugeführt.

Die im Plan festgesetzten Leitungsrechte sind erforderlich, um die Ver- und Entsorgung der geplanten rückwärtigen Bebauung im Bereich **A** zu gewährleisten, da eine Führung der Leitungen über die privaten Flächen der bereits bestehenden Bebauung geführt werden soll. Die begünstigten der festgesetzten Leitungsrechte sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes benannt.

▪ **Naturschutz und Landschaftspflege / Siedlungsökologische und eingriffskompensatorische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a+b BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dabei ist nach § 1a BauGB auch die Eingriffsfrage (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) zu klären.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der gem. § 17

LPfIG begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Bachtler-Böhme+Partner, Kaiserslautern aufgestellt wird. Zweck dieses Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung. Der landespflegerische Planungsbeitrag legt zudem die aufgrund der geplanten Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft dar und formuliert Eingriffsvermeidungs-, -Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche ebenfalls im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden werden.

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. Hierfür sind externe Maßnahmen zu treffen, beispielsweise die Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in extensives Grünland mit Obstbäumen im Umfang von mindestens 1.750 m².

Der Verlust von Vegetationsstrukturen ist im Plangebiet zum Teil durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen auszugleichen. Das Defizit ist in Verbindung mit den Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung auszugleichen.

Im Rahmen der Ökokontierung stehen der Gemeinde Herxheim Flächen in der Klingbachaue westlich der Ortslage von Herxheim zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan „Siedlungsstraße“ wird die Parzelle Nr. 8563 mit einer Größe von 1.781 m² zugeordnet.

Die Fläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden und wird gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen als extensives Grünland entwickelt.

▪ **Zuordnung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

▪ **Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen**

Um Grundstücksteilungen zu vermeiden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wären, wird gemäß § 19 BauGB festgesetzt, daß die

Teilung von Grundstücken zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Über die Genehmigungspflicht von Grundstücksteilungen wird ein gesonderter Satzungsbeschluss gefasst.

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

In den Bebauungsplan ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung und die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der in dem ehemaligen Kleinsiedlungsgebiet bereits bestehenden Bebauung sowie die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität auch bei Neubauvorhaben und die Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluß auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt, da die Erfahrung der jüngsten Zeit gezeigt hat, dass die Mindestforderung von 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in aller Regel nicht ausreichend ist, um den tatsächlich entstehenden Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abdecken zu können.

5. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich insgesamt in Privateigentum. Die Neuordnung des Plangebietes soll auf privatrechtlicher Basis realisiert werden.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 05.12.2002

Weiller
Bürgermeister

GEMEINDE HERXHEIM

BEBAUUNGSPLAN „SIEDLUNGSSTRASSE“

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) 633 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Siedlungsstraße“ in Herxheim

Gliederung

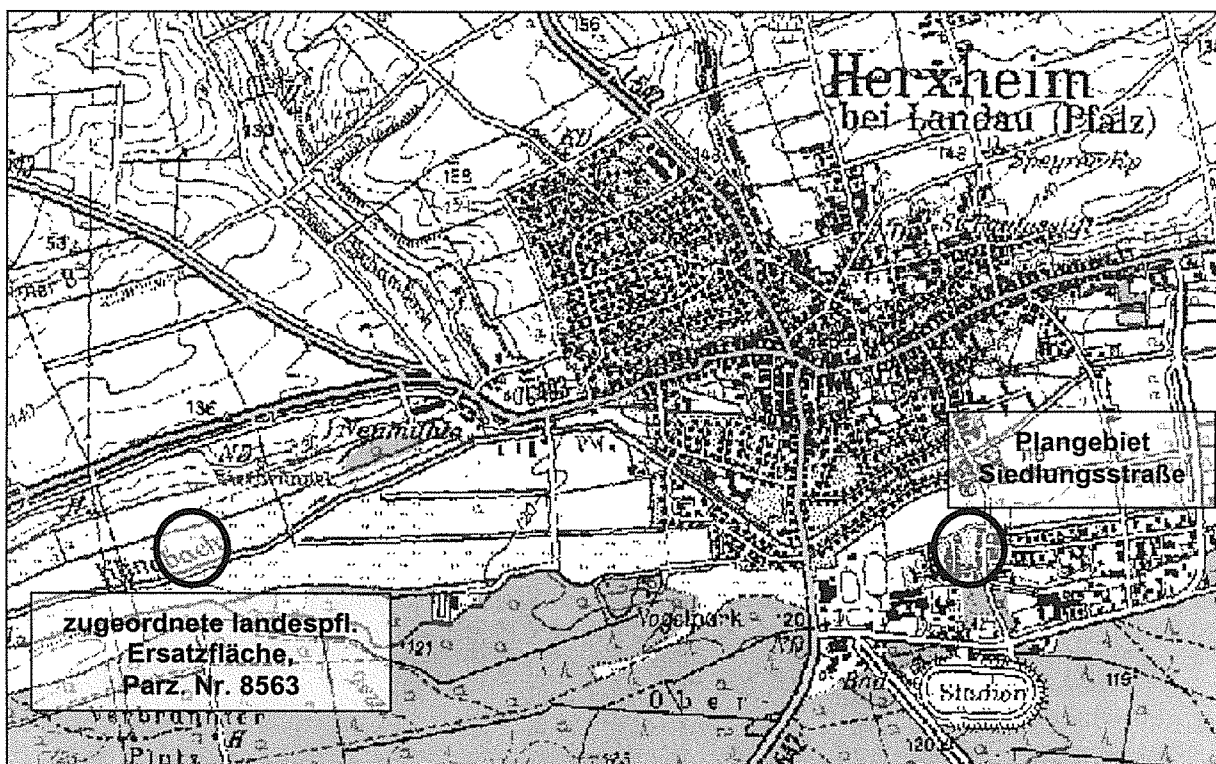
1	Einleitung.....	2
2	Lage	2
3	Bestand	2
4	Planung	3
5	Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	3
6	Landespflegerische Massnahmen	4
6.1	Landespflegerische Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	4
6.2	Landespflegerische Massnahmen auf den Ersatzflächen.....	5
6.3	Zuordnung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

1 Einleitung

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim. Der Bebauungsplan soll neben der städtebaulichen Ordnung der bereits bebauten Teile des Plangebietes auch die Grundlagen für eine bauliche Nachverdichtung des Gebietes schaffen. Das Plangebiet ist ca. 0,77 ha groß und beinhaltet die unmittelbar an die Siedlungsstraße angrenzenden Grundstücke. Geplant ist die Nachverdichtung der im hinteren Bereich liegenden Gartenflächen mit bis zu 7 Einzelhäusern. Die Erschließung soll jeweils über Stichwege über die vorderen Grundstücke zur Siedlungsstraße erfolgen.

2 Lage

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Herxheim. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der Landschaftsplan weist die betroffene Fläche nicht weiter differenziert als Siedlungsfläche aus.



3 Bestand

Das Plangebiet gehört zu einer typischen Einzelhaussiedlung der 50er Jahre mit einzeln stehenden Wohnhäusern kleiner Grundfläche auf tiefen Grundstücksflächen. Die Grundstücksbreiten sind durchschnittlich 18 m breit und 55 m tief, woraus sich Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² ergeben.

Von der ursprünglichen Konzeption waren die großen Gartenflächen für eine weitestgehende Selbstversorgung der Bewohner ausgerichtet.

Im Laufe der Jahre haben sich die Rahmenbedingungen verändert. So genügte in der Regel die Wohnfläche den steigenden Standards nicht, während der Bedarf an Nutzgärten deutlich zurückging.

Der heutige Bestand stellt sich wie folgt dar:

Die Haustypen sind in ihrer Ursprungsform noch vorhanden; der „Siedlungscharakter“ ist noch deutlich zu erkennen. Im Laufe der Jahre sind jedoch einige Um- und Anbauten zur Vergrößerung der Wohnflächen erfolgt. Hinzu kamen einige Nebenanlage, hauptsächlich in Form von Garagen und Schuppen sowie Stellplatzflächen auf Kosten der Gartenflächen.

Die Gartenflächen sind von unterschiedlicher Nutzungsintensität, wobei der Ziergarten mit Rasen und Ziergehölzen überwiegt. Die Freiflächen sind stark durchgrünt und bilden eine größere zusammenhängende Grünzone innerhalb der Siedlungsfläche mit hoher Bedeutung insbesondere für die Wohnqualität (Erholungsfunktion, Luftqualität).

Die Grünzone ist aber auch von Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da sie durchaus auch einen Rückzugsraum für Kleinlebewesen in der ansonsten ausgeräumten Landschaft (Siedlungsflächen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen) darstellt.

4 Planung

Die vorliegende Planung sieht eine Bebauung der hinteren Grundstücksflächen mit maximal 7 weiteren Einzelhäusern vor. Die Erschließung soll jeweils zwischen den bestehenden Häusern auf die Siedlungsstraße mit einem Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht erfolgen.

Die Ausweisung erfolgt gemäß dem bereits bestehenden Gebietscharakter als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

5 Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Planung erfolgt im Prinzip innerhalb von Siedlungsflächen, nichtsdestotrotz sind damit erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Diese ergeben sich in erster Linie durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter, durch Baum- und Strauchvegetation geprägter Gartenflächen.

Die Eingriffspotentiale sehen wie folgt aus:

- **Versiegelung**

Die neue Bebauung einschließlich Nebenanlagen und die Erschließung verursachen eine Neuversiegelung von insgesamt ca. **1.750 m²**.

- **Verlust von Grünflächen**

In der Bauphase gehen Gartenflächen im Umfang von **3.500 m²** verloren, wovon aber **1.750 m²** wiederhergestellt werden.

- **Veränderung des Landschaftsbildes / Ortsbildes**

Der Charakter des klassischen Siedlungsgebietes wird mit einer Bebauung der hinteren Gartenflächen verändert. Die tiefen Freiflächen zwischen den Häuserzeilen gehen verloren.

Gegenüberstellung Bestand - Planung in Bezug auf die Nutzungen

Flächen in m2			
Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelung	2.100	3.850	1.750
davon			
<i>Wohnbebauung</i>	900	2.200	1.300
<i>Nebenanlagen</i>	1.200	1.650	450
Gartenfläche	5.600	3.850	-1.750
Plangebiet Gesamt	7.700	7.700	0

6 Landespflegerische Massnahmen**6.1 Landespflegerische Massnahmen innerhalb des Geltungsbereichs****Pflanzung von Bäumen:**

Je angefangene Baugrundstück ist auf bebauten Grundstücken ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obst-Hochstamm gemäß Vorschlagsliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Bestehende Bäume können auf diese Pflanzverpflichtung angerechnet werden. 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 bebauter Grundstücke sind – soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden – landschaftsgärtnerisch oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen.

Gestaltung von Wege- und Platzflächen:

Zur Befestigung von, Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen 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

Im Rahmen der Ökokontierung stehen der Gemeinde Herxheim Flächen in der Klingbachau westlich der Ortslage von Herxheim zur Verfügung.

Dem Bebauungsplan „Siedlungsstraße“ wird die Parzelle Nr. 8563 mit einer Größe von 1.781 m² zugeordnet.

Die Fläche ist aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden und wird gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen als extensives Grünland entwickelt.

6.3 Zuordnung

Mit dem Bebauungsplan sind keine Eingriffe durch öffentliche Massnahmen verbunden. Die landespflegerischen Ersatzmassnahmen sind daher zu 100% den Eingriffen auf privaten Flächen zugeordnet.

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. Hierfür steht die oben genannte Ersatzfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde zur Verfügung. Die Fläche wird dem Bebauungsplan „Siedlungsstraße“ zugeordnet und über einen zweiten Geltungsbereich gesichert.

Der Verlust von Vegetationsstrukturen ist im Plangebiet zum überwiegenden Teil durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen ausgeglichen.

Für die Veränderung des Siedlungscharakters und des Qualitätsverlustes des Wohnfreiraums gibt es keine Kompensationsmaßnahmen.

Aus ökologischer Sicht mag es bei entsprechendem Wohnbedarf sinnvoller sein, bereits bestehende Siedlungsflächen zu verdichten, anstatt neue Wohngebiete in der freien Landschaft auszuweisen. Andererseits geht mit der Verdichtung von Wohn- und Mischgebieten mit großzügigen Freiflächen auch ein Verlust der hohen Qualität des Wohnumfeldes einher.

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 campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraister	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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonimus 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 Obstbäume

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten.

In Baumschulen sowie über Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind in der Regel noch weitere regionalspezifische Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität:

Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

- Apfelsorten:

Brettacher
Gravensteiner
Roter Boskopp
Schöner aus Nordhausen
Schafsnase
Zabergäurenette

- Birnensorten:

Alexander Lukas
Pastorenbirne
Frankelbacher Mostbirne

8.4 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	

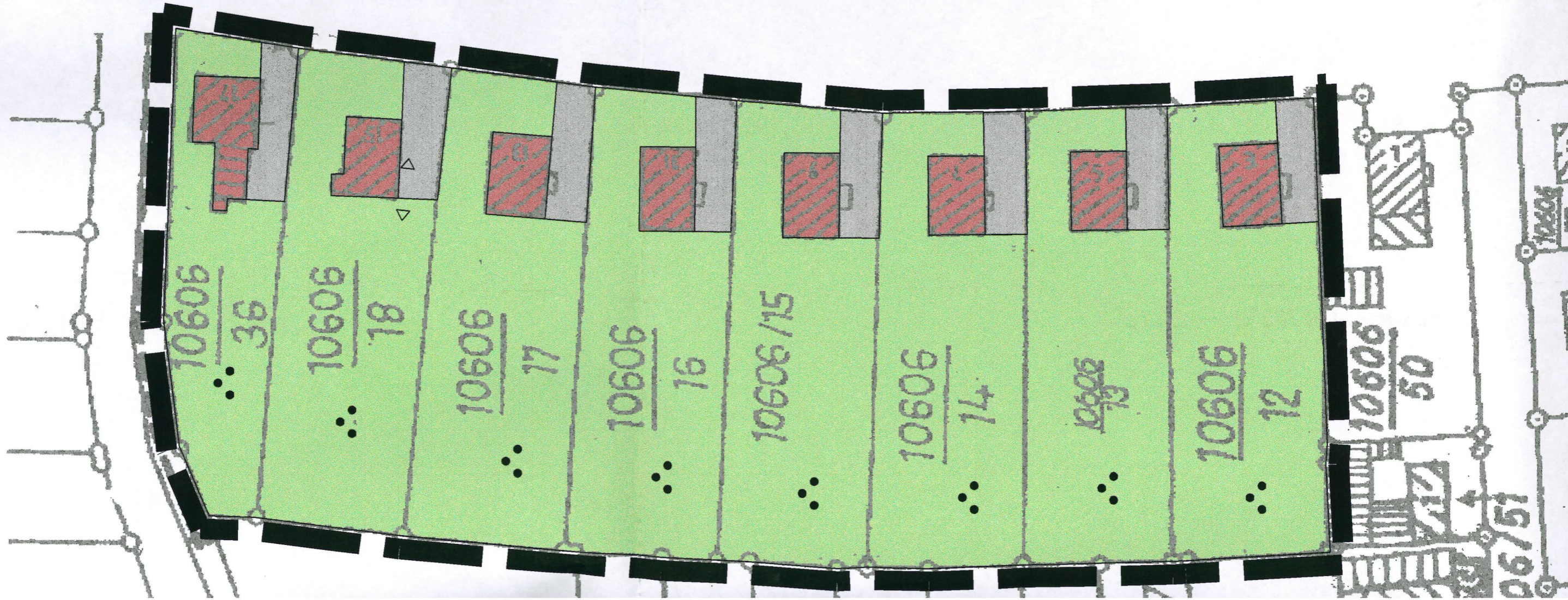
Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.

Herxheim, den 05.12.2002

Weiller
Bürgermeister

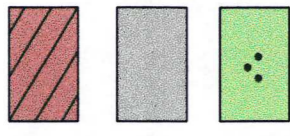
BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNGSSTRASSE" M

M



LEGENDE

Bestand Nutzungen / Biotoptypen



Wohngebäude

Hof- / Wegefläche, versiegelt

Nutzgarten, intensiv

GEMEINDE HERXHEIM
BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNGSSTRASSE"
BESTANDSPLAN

M. 1:500