

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan Fredäcker

Begründung

---

### 1.0 Lage des Plangebietes

Das geplante Baugebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Herxheim. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden: durch den Fredäckerweg und durch das Baugebiet "Am weißen Kreuz"

im Osten: durch das vorhandene Gewerbegebiet

im Norden: durch den vorhandenen Landwirtschaftsweg (6418/6) und dessen geplante Verlängerung nach Westen

im Westen: durch einen geplanten Feldweg etwa in nördlicher Verlängerung der westlichen Baugebietsgrenze des Plangebietes "Im weißen Kreuz".

### 2.0 Bestehende Situation

#### 2.1 Topographie

Das Plangebiet ist eben, ohne größere Höhenunterschiede.

#### 2.2 Bebauung und Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3.0 Planungsursachen

Die bisher erschlossenen Baugebiete sind für den vorhandenen Bedarf an Wohnbaufläche mittel- und langfristig nicht mehr ausreichend. Für den Eigenbedarf der Bevölkerung (weitere Zunahme der Wohnfläche / Einwohner) sowie für den prognostizierten Zuwachs ist daher die Erschließung von neuem Baugelände notwendig geworden.

Neben der Nachfrage nach Wohnbauland besteht für vielfältige Nutzungen auch ein Bedarf an Mischbauflächen, der im geplanten Baugebiet gedeckt werden kann.

### 4.0 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist die Fläche in den Grundzügen als Wohngebiet bzw. Mischgebiet entsprechend ausgewiesen. Die westliche Grenze des Plangebietes wurde gegenüber dem Flächennutzungsplan weiter vorgenommen (Flucht der westlichen Grenze des Anschlußplanes "Im weißen Kreuz").

Die Änderung wurde durch das Erschließungssystem des Plangebietes "Im weißen Kreuz" notwendig (Fortführung der Erschließungsstraße am westlichen Ortsrand mit doppelseitiger Erschließung).

### 5.0 Planung

#### 5.1 Städtebauliche Gliederung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an bebautes Gebiet an. Der Übergang nach Süden ist durch gleiche oder ähnliche Nutzung und Bauweise unproblematisch. Im Osten

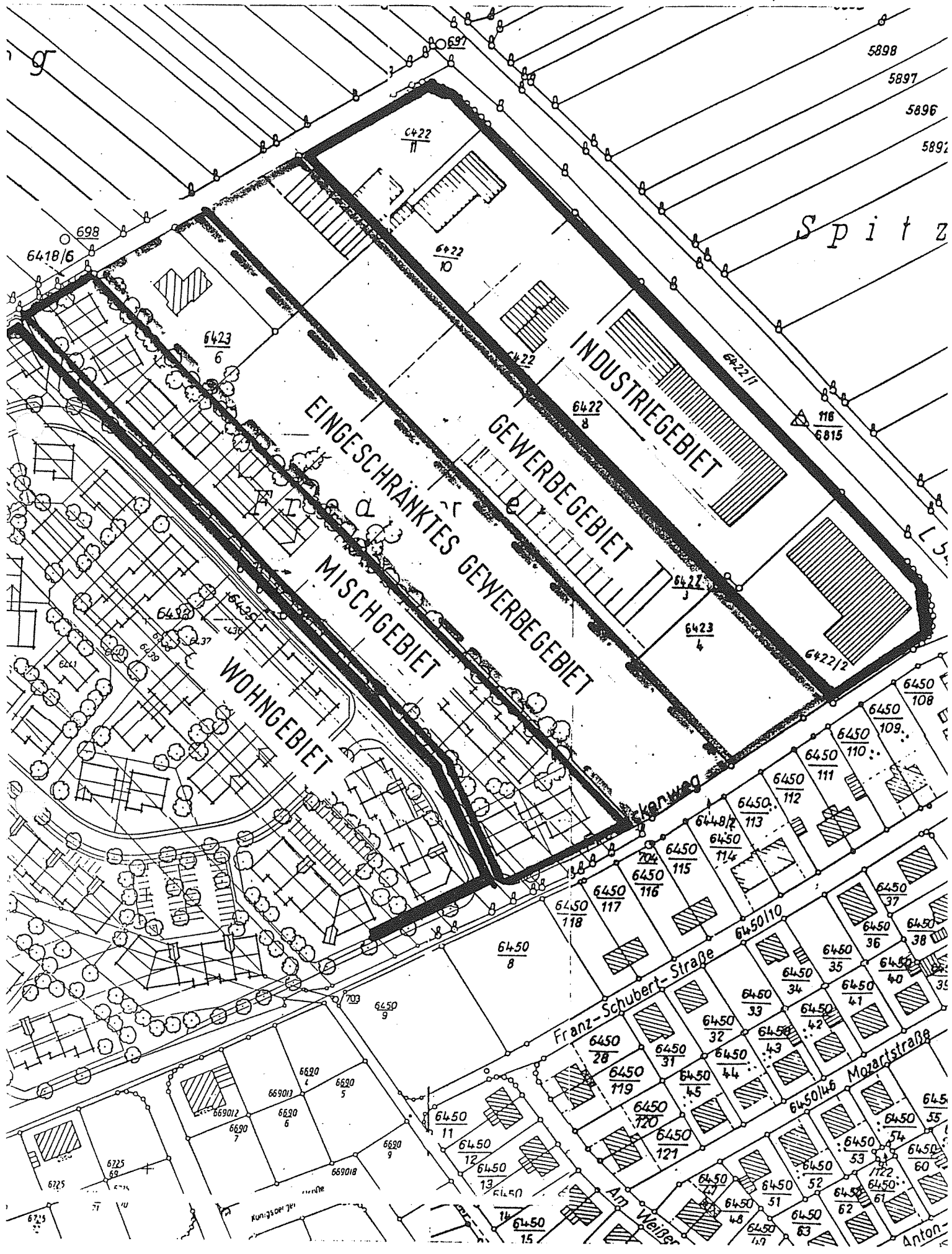
schließt sich jedoch - getrennt über eine unbebaute Zwischenzone - Industriegebiet an. Der Nutzungsübergang zu diesem Industriegebiet wird im Bereich des Bebauungsplanes durch eine Zone Mischgebiet erreicht. Weitere Abstufungen sollen auch in Ausformung des Flächennutzungsplanes in der bisher unbebauten Zwischenzone erfolgen: eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigen Emissionen eines Mischgebietes, Gewerbegebiet und bestehendes Industriegebiet (siehe Skizze I).

Die gestalterische Gliederung des Plangebietes wird durch eine breite Allee, die im Bereich des vorhandenen Feldwege zur Kapelle vorgesehen ist, erfolgen. Diese Allee dient auch als Verbindung der vorhandenen Bebauung zur Landschaft im Norden des Ortes. Die städtebauliche Bedeutung wird durch verdichtete, teilweise dreigeschossige Bauweise entlang der Allee betont. Ansonsten ist in den beiden Teilen des Baugebietes, entsprechend den vorherrschenden Bauwünschen, vorwiegend ein- und zweigeschossige Bauweise mit der Möglichkeit zu stärkeren Verdichtungen vorgesehen. Durch Gruppierung der Gebäude an kleinen Plätzen und verkehrsberuhigten Wohnwegen soll eine Raumbildung und damit auch Unverwechselbarkeit erreicht werden. Der Übergang zur Landschaft im Norden und Westen wird durch eingeschossige offene Bebauung erfolgen.

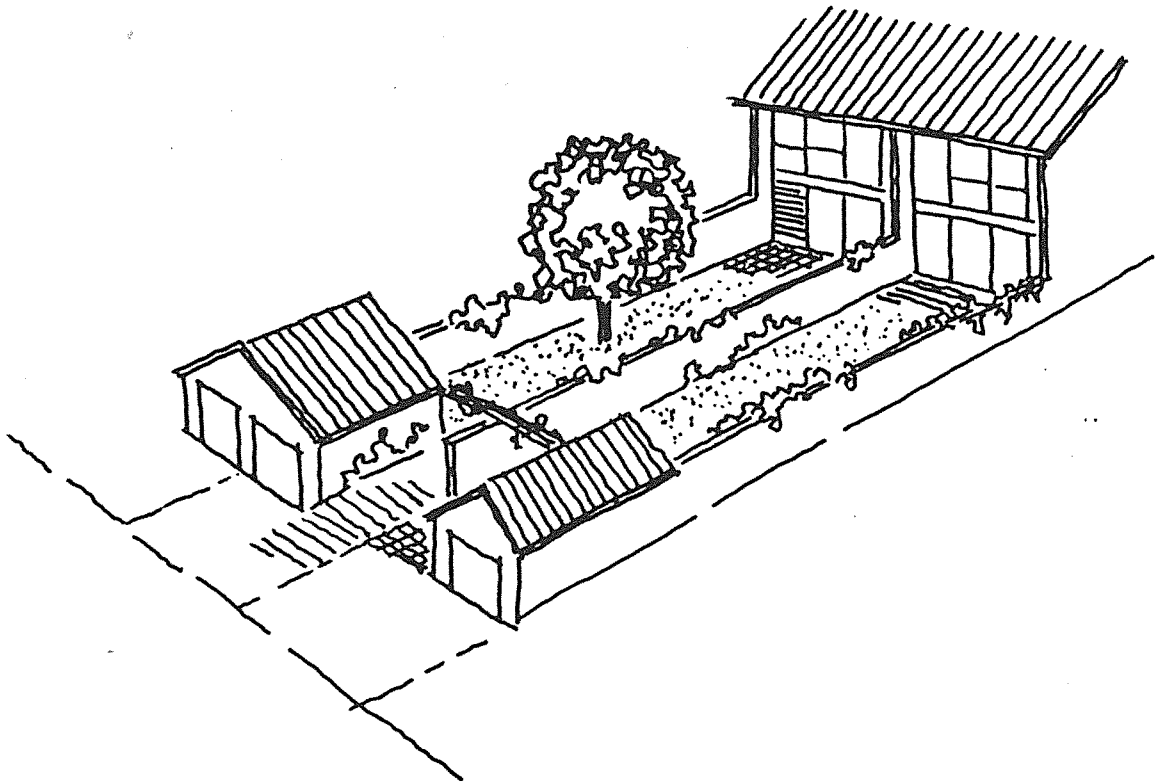
Für die geschlossene Reihenhausbebauung mit Wohnhof und vorgelagerter Garage ist als Beispiel für eine mögliche Ausführung eine Planskizze erarbeitet worden (siehe Skizze II)

In Hinblick auf eine städtebauliche Geschlossenheit und zur Erreichung einer gebietstypischen Identität wurden gegenüber den übrigen Baugebieten erhöhte gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen sollen auch dazu beitragen, den Wohnwert des neuen Baugebietes wesentlich zu verbessern.

# SKIZZE I



SKIZZE II



## 5.2 Erschließung

Die beiden Abschnitte des Baugebietes werden jeweils von einem Ring erschlossen, der östliche Teil mit einer Anbindung an den Fredäckerweg, der westliche Teil mit zwei Anschlüssen.

Die innere Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnstraßen, die gleichzeitig eine Ost-West-Verbindung für Fußgänger bilden.

Die Süd-Nord-Fußverbindung (auch von den vorhandenen Baugebieten zum Ortsrand) ist durch die geplante Allee gegeben.

Der Fredäckerweg muß nach Osten bis zur Landstraße ausgebaut werden.

## 5.3 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebietes in die Umgebung ist eine Ortsrandbepflanzung notwendig, die in der festgesetzten Form erstellt werden soll. Als Nord-Süd-Grünzug ist die Baumallee geplant, die das Baugebiet durchläuft. Gegenüber dem Gewerbegebiet ist eine dichte Strauch- und Baumpflanzung vorgesehen, die auch höhenmäßig die gewerblichen Gebäude überragen soll.

## 6.0 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den vorhandenen Ortskanal und an die Wasser- und Stromversorgung angeschlossen werden.

## 7.0 Bodenordnung und Durchführung

Zur Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung notwendig.

## 8.0 Planstatistik

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 12,60 ha (100,0 %)
Mischgebiet	ca. 1,66 ha ( 13,1 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8,16 ha ( 64,8 %)
Straßen, Wege	ca. 1,75 ha ( 13,9 %)
Alleebereich	ca. 0,32 ha ( 2,5 %)
Wohnwege	ca. 0,60 ha ( 4,8 %)
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,11 ha ( 0,9 %)
Zahl der Wohneinheiten	ca. 300 WE
Zahl der Wohneinheiten pro ha	ca. 24 WE/ha

### Städtebauliche Kosten

Kanal, Wasser	ca. 1.800.000,00 DM
Straßen, Wege	ca. 2.100.000,00 DM
Wohnwege inkl. Alleebereich	ca. 1.110.000,00 DM
Grünfläche	ca. 110.000,00 DM
Bäume	ca. 190.000,00 DM
Beleuchtung	ca. 210.000,00 DM
	ca. 5.520.000,00 DM
Nebenkosten/Unvorhergesehenes	ca. 1.080.000,00 DM
Kosten insgesamt	ca. 6.600.000,00 DM =====

Merxheim b. L., den 25. Feb. 1978

(Weil)  
Bürgermeister