

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Mannsgässel“

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind die Errichtung eines Altenpflegeheims und die Errichtung betreuter Seniorenwohnungen.
- 1.2 Zulässig sind weithin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen einschließlich eines auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Versammlungsraums bzw. eines Café- bzw. Restaurantbetriebs.
- 1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.
- 2.2 Ausnahmsweise ist eine über die Festsetzung 2.1 hinausgehende weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % der Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden mit begrünten Dachflächen zulässig.
- 2.3 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge 10,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Hinterkante Gehweg der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen auf Höhe der Mitte des Gebäudes, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die tiefere Dachseite als Traufseite.
- 2.4 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen auf Höhe der Mitte des Gebäudes, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.5 Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelängen auf 80 m, definiert.
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, Fluchttreppenhäuser und Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Terrassen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.
- 5.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.
- 5.3 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die nach Norden und Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sind gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.
- 6.2 Von der Festsetzung 6.1. kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

7. Bindungen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Je 300 m² der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 7.2 Ergänzend ist je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

- 7.3 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.
- 7.4 Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung)

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 8.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 30°.
- 8.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

C. Hinweise

Schallschutz

Über die in Festsetzung 6.1 geforderten Schallschutzfenster hinaus wird für in Richtung Norden und Westen orientierte Fenster von Wohn- und Schlafräumen eine fensterunabhängige Belüftung empfohlen.

Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist die Errichtung von Werbeanlagen in einem Bereich bis zu 15 m vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn der K 26 nicht zulässig.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) bis zu einem Abstand von 30 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 26 der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Entwässerungskonzept) ist mit der SGD Süd, RS WAB Neustadt, abzustimmen.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bauwasserhaltung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Bodenschutz

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, so ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt zu benachrichtigen.

Bei Auffüllmaßnahmen sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §

44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Landwirtschaftliche Flächen

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Insbesondere während der Erntezeit ist auch bei Nacht mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen zu rechnen.

Einsichtnahmemöglichkeit in die zitierte Richtlinie

Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.