PLANUNGSBÜRO
PISKE

I. Fertigung

RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT
STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "VEREINSGELÄNDE ZIEGELEI"

JUNI 1999

PN 96114BGR.DOC

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35
NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL.0 62 38/31 43 ▪ FAX 0 62 38/31 43

Der Umwelt zuliebe gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Vorherige Nutzung und Bestand

5. Planung

5.1 Nutzung

5.2 Erschließung

5.3 Kosten und Erschließungsaufwand

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

7. Bodenordnung

Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen Harthausen und Heiligenstein nordöstlich angrenzend an die ehemalige Ziegelei. Der Abstand zur bebauten Ortslage von Harthausen beträgt ca. 1.000 m.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2189. Es wird begrenzt

- im Norden durch den Wirtschaftsweg Flurstück 2188
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 2190
- im Süden durch den Wirtschaftsweg Flurstück 2177
- im Westen durch den aufgelassenen Wirtschaftsweg Flurstück 2185

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 0,25 ha.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Harthausen führt das Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Absicherung eines bereits vorhandenen Vereinsgeländes des Motorrad-Clubs Harthausen durch. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Vereinsanlagen. Mit dem Bebauungsplan soll die bereits vorhandene Bebauung baurechtlich genehmigungsfähig werden. Zugleich soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und eine geringfügige Erweiterung geschaffen werden.

Die vielfältigen Versuche der Gemeinde in den letzten Jahren, innerhalb der Gemarkung Harthausen ein zentrales Vereinsgelände auszuweisen, werden nicht mehr weiter verfolgt, da bei der Verlagerung des Hundesportvereins aus dem Modenbachtal heraus kein Standort gefunden werden konnte, der auch für den Motorrad-Club e.V. Harthausen geeignet gewesen wäre. Zugleich ist mit dem neuen Standort für den Hundesportverein eine Verlagerung dieses Vereins in den Bereich der Ziegelei ausgeschlossen.

Da nach Aufgabe der Planung eines zentralen Vereinsgeländes nur noch eine einzelfallbezogene Planung für den Motorrad-Club möglich ist, hat die Gemeinde Harthausen im Laufe des Planaufstellungsverfahrens einen Wechsel vom klassischen Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollzogen.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, Änderungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1990 ist das Planungsgebiet als Ackerfläche sowie im südlichen Teil zusätzlich als Grabungsschutzgebiet gekennzeichnet.
Weitere Aussagen sind im Flächennutzungsplan nicht getroffen worden.

Im Rahmen der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Nutzung als Vereinsgelände aufgenommen. Der Inhalt des Bebauungsplanes wird aus den künftigen Inhalten des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß Schreiben der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz vom 15.06.1992 trotz der derzeit noch gegebenen Abweichung von den Darstellungen im RROP gegeben, da das Planungsvorhaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden kann. Gemäß dem oben genannten Schreiben der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz vom 15.06.1992 werden "gegen die planungsrechtliche Absicherung der seit einigen Jahren bereits bestehenden Nutzung des Geländes bei der ehemaligen Ziegelei (...) keine Bedenken geäußert. Es wird akzeptiert, daß aufgrund auftretender oder befürchteter Störungen durch einen solchen Verein ein Standort mit Einbindung in die bebaute Ortslage nicht erreicht werden kann."

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist zur Zeit bereits als Vereinsgelände genutzt. Vorhanden ist eine ehemalige Hühnerfarm mit ca. 100 m² Grundfläche, die als Vereinsheim genutzt wird. Ansonsten handelt es sich um eine häufig gemähte Wiesenfläche mit wenigen, vor allem jungen Einzelbäumen sowie einem größeren Nußbaum.

5. Planung

5.1 Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Sondergebiet für Vereinsanlagen festgesetzt.

Zulässig sind Vereinsgebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen, die zugehörigen Stellplätze sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie sich aus den Vereinszwecken ergeben.

Nicht zulässig sind Wohnungen, gewerbliche Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude und Räume zum längerfristigen oder dauernden Aufenthalt von Personen. Damit soll zum einen eine dauerhafte Nutzung des Vereinsgeländes als Wohnbereich ausgeschlossen werden; zum anderen soll auch das durch das Vereinsgelände hervorgerufene Verkehrsaufkommen begrenzt bleiben.

Die überbaubare Grundfläche wird auf 300 m² begrenzt, wobei Stellplätze und ihre Zufahrten nur zu berücksichtigen sind, wenn sie versiegelt ausgebildet werden. Damit soll ein Anreiz dafür gegeben werden, daß die Stellplätze und die Zufahrt wie bislang

unversiegelt bleiben.

Zur Begrenzung der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die zulässige Traufhöhe auf 2,50 m über natürlicher Geländeobekante festgesetzt. Weiterhin wird durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen ein flach geneigtes Sattel- oder Pultdach vorgegeben. Die Fassade und die Dacheindeckung sind so auszubilden, daß sie sich harmonisch in die umgebende Landschaft einbinden.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt sowohl vom Baugebiet "Süd-Ost" wie auch von der K 26 Harthausen - Heiligenstein aus über befestigte Wirtschaftswege. Die vorhandene Wegbreite der Wirtschaftswege reicht für den relativ geringen Ziel- und Quellverkehr aus.

Die Erschließung mit Strom erfolgt über örtlich vorhandene Freileitungen.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit noch gemeinsam mit den angrenzenden Gebäuden im Bereich der ehemaligen Ziegelei aus einem Brunnen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über geschlossene Gruben.

Seitens der Verbandsgemeindewerke liegt ein Angebot zur Erschließung des Planungsgebietes sowie der im Umfeld vorhandenen Baulichkeiten mit Wasser und Abwasser vor. Im Durchführungsvertrag wird der Motorrad-Club verpflichtet, das Vereinsgelände im Falle einer Realisierung der zentralen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung mit anzuschließen. Eine kurzfristige Umsetzung der Erschließung ist möglich.

5.3 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Harthausen kommen keine Erschließungskosten zu. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Motorrad-Club die Kosten der Erschließung vollständig zu tragen.

Aufwendungen für die Verkehrserschließung entstehen nicht.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und

deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorgesehen, den im Planungsgebiet vorhandenen Nußbaum zu erhalten.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die zulässige Versiegelung im Planungsgebiet soweit begrenzt, daß die Stellplätze und die Zufahrt nicht oder nur in geringem Umfang versiegelt ausgebildet werden können.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine teilweise Randeingrünung und eine Begrünung der Stellplatzflächen vorgesehen. Die an sich zur östlichen Grundstücksgrenze anzustrebende Randeingrünung wird nicht festgesetzt, da bei Beachtung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen die verbleibende nutzbare Grundstücksbreite zu gering werden würde.
Zur Einbindung des Baukörpers in die Landschaft wird die zulässige Traufhöhe und die Dachneigung begrenzt. Fassaden und Dächer dürfen nur mit naturfarbenen Materialien oder Anstrichen versehen werden.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Harthausen,
den ....07..07..99....

Gemeinde Harthausen

.....
(Remmel)
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB — 12.12.1996

2. Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungs-beschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 13.11.1997

3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 (1) BauGB von — 21.11.1997
bis — 23.12.1997

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB von — 04.11.1997
bis — 23.12.1997

5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB — 02.04.1998

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — 11.02.1999

7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: — 22.02.1999
bis: — 22.03.1999

8. Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein.

9. Beschluß über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 29.06.1999

Harthausen, den 07.07.1999

Remmel
Bürgermeister

Gemeinde Harthausen

10. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Harthausen, den 07.07.1999

Remmel
Bürgermeister

Gemeinde Harthausen

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am — 22.07.1999
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Harthausen, den 22.07.1999

Remmel
Bürgermeister

Gemeinde Harthausen