

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in WA 2 festgesetzte abweichende Bauweise ist als offene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Baugrundstücke müssen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Mindestgröße von 300 m² aufweisen. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und (2) BauGB)

4.1 Bemessungsgrundlage für die festgesetzten Grund- und Geschossflächen sind die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Grundstücksteile. Der Grundstücksfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten, zugeordneten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

4.2 Grundfläche

Die nach § 19 (4) 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 50 % für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird nur zugelassen, wenn

- + die zusätzlich versiegelten Flächen wasserdurchlässig ausgebildet werden
- + in mind. gleicher Flächengröße eine mind. extensive Dachflächenbegrünung durchgeführt wird
- + ausnahmsweise in anderer Weise nachgewiesen werden kann, daß die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzliche Versiegelung durch sonstige geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Als maximale Grundfläche einschließlich der Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO dürfen je Baugrundstück im WA1 und WA2 245 m², im WA3 195 m² nicht überschritten werden.

Die Wasserdurchlässigkeit bemißt sich entsprechend den Anforderungen an die Flächenversickerung gemäß dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.

4.3 Geschoßfläche

Bei der Berechnung der Geschoßfläche (GF) sind gemäß § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräume in anderen Geschoßen (z.B. Dach- und Kellerräume) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mit zu rechnen.

4.4 Firsthöhe

Die Gebäude dürfen die gemäß Planeintrag festgelegte Firsthöhe an allen Punkten der Firstlinie nicht überschreiten. Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. **Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend dem Schreiben der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 02.02.1993 bezüglich der Anerkennung dieser Fläche als Ausgleichsfläche nach dem Landespflegegesetz als Streuobstwiese mit Obsthochstämmen, heimischen Laubbäumen als Solitäre und Baum-/Strauchgruppen aus standortgerechten und heimischen Arten zu bepflanzen. Die Pflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

7. **Fläche für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 (1) 22 BauGB)

Die gemeinschaftliche Erschließungsanlage ist den Grundstücksflächen in WA1 und WA2 zugeordnet.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 8.1 Die im Plan dargestellten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
- 8.2 Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Bäume I.Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm anzupflanzen. Die Bäume sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m fenster- und türlos sind, sind mit je einer Kletterpflanze je 2 m laufende Fassade zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 8.4 Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten Grundfläche nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mindestens einem heimischen Baum II. Ordnung oder je angefangene 200 m² mit einem standortgerechten, heimischen Baum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neupflanzung gleich. Gesondert festgesetzte anzupflanzende Bäume sind nicht anzurechnen. Die Bepflanzung ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5 Zur Bepflanzung können u.a. folgende Arten verwendet werden:

Bäume:

Buche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata

sowie regionstypische Obstgehölze alter Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuß)

Sträucher:

Faulbaum	Frangula alnus
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Rotdorn	Crataegus laevigata
Hundsrose	Rosa canina

Schlehe Prunus spinosa

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata
Waldrebe Clematis vitalba
Jelängerjelier Lonicera caprifolium
Wildes Geißblatt Lonicera periclymenum

B. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8a BNatSchG)

9. Zuordnungsfestsetzung

Den Baugrundstücken einschließlich der zugeordneten Gemeinschaftsanlage wird die Durchführung der Maßnahmen entsprechend Festsetzung 6. zugeordnet.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

10. Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Dachform für Hauptgebäude nur Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen.

11. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

12. Äußere Gestaltung der Baukörper

Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die äußere Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) den bereits bestehenden anzupassen. Dies gilt insbesondere beim Bau von Doppelhäusern.

D. HINWEISE

13. Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

14. Für Garagen werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° oder begrünte Flachdächer empfohlen.
15. Es wird für die an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstücke empfohlen, als Schutzfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einen 3 m breiten Streifen auf den Privatgrundstücken dicht zu begrünen.
16. Die Ortsgemeinde Harthausen fordert und wird mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erreichen versuchen, daß sich die Eigentümer der an das Flurstück 3604 (Tiergartenstraße 19) angrenzenden Baugrundstücke durch Eintragung einer Baulast verpflichten, keine Abwehransprüche gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb geltend zu machen.
17. Es wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten die Tragfähigkeit des Bodens untersuchen zu lassen.

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994

BauGB-MaßnahmenG: Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch; in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.März 1987, zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, zuletzt geändert am 08.03.1995

PlanzVO: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von _____
bis _____
4. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB _____
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB _____
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem.
§ 3 (2) BauGB von: _____
bis: _____
7. Während der Auslegung gingen ____ Bedenken und Anregungen ein,
über die in der Sitzung am _____ Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____
8. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB _____

Harthausen, den _____

Rommel
Bürgermeister

*Planungsbüro PISKE Stadtplaner, Architekten und Ingenieure 67065 Ludwigshafen
OG Harthausen - Textliche Festsetzungen BP "Zwischen Heiligensteiner Str. und
Tiergartenstr."*

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

Harthausen, den _____

Rommel
Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Harthausen, den _____

Rommel
Bürgermeister