
ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

**BEBAUUNGSPLAN
"ZWISCHEN HEILIGENSTEINER STRASSE UND
TIERGARTENSTRASSE"**

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 1996

Ortsgemeinde Harthausen

Bebauungsplan " Zwischen Heiligensteiner Straße und Tiergartenstraße"

Begründung

- 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 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**
- 9. Verfahren**

Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der erforderlichen Ersatzfläche zweigeteilt. Teil 1 des Bebauungsplangebietes befindet sich am südlichen Ortsrand von Harthausen zwischen Heiligensteiner Straße und Tiergartenstraße, südlich der Werner-Schreiner-Straße. Das Plangebiet wird begrenzt

- + im Norden und Osten durch den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbau-flächen)
- + im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- + im Westen durch den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbau-fläche) mit einem landwirtschaftlichen Betrieb

Das Gelände des Plangebietes ist entsprechend der vorhandenen Wohnnutzung überwiegend als Gartenland, teilweise auch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine innerörtliche Arrondierungsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 0,84 ha.

Teil 2 des Bebauungsplangebietes umfaßt eine Teilfläche von ca. 1.500 m² des Flurstücks 4530, Gewanne "Unterer Gommersheimer Weg", gelegen nördlich des Modenbaches und westlich des Geländes des Hundesportvereins.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit den Flurstücksnummern:

Teil 1:

Flurstück Nr.: 3618, 3620, 3620/2, 3621, 3622, 3624, 3626, 3627, 3628, 3597/2, 3600/3, 3603, 3607/1 und 2237/8.

Teil 2:

Flurstück 4530

Mit Ausnahme von Flurstück 3626 befinden sich alle Flurstücke nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Die Gemeinde Harthausen beabsichtigt, den dringenden örtlichen Bedarf an Wohn-raum durch die Ausweisung von entsprechenden Baumöglichkeiten

abzudecken.

Von Grundstückseigentümern des Gebietes zwischen Heiligensteiner Straße und Tiergartenstraße wurden konkrete Bauwünsche vorgetragen.

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erschließung, Bebauung und städtebauliche Gestaltung des Allgemeinen Wohngebietes "Zwischen Heiligensteiner Straße und Tiergartenstraße" geschaffen. Gleichzeitig ermöglicht die Umnutzung der Gartenflächen die Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich. Ein Baulandverbrauch im Außenbereich wird vermindert. Eine bereits durch die vorhandene technische Infrastruktur peripher voll erschlossene innerörtliche Arrondierungsfläche wird einer Bebauung zugeführt.

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

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen, stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere Aussagen sind im Flächen-nutzungsplan nicht getroffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Bebauungsplangebiet wird überwiegend als Gartenland, teilweise auch als Ackerland bzw. Wiese genutzt. Die schmalen und sehr langen Grundstücke sind entlang den Erschließungsstraßen "Heiligensteiner Straße" und "Tiergartenstraße" überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern (z.T. als einseitige Grenzbebauung) bebaut. Die Hauptgebäude werden durch Anbauten und rückseitig errichtete Nebengebäude ergänzt. Teilweise sind Vorgärten vorhanden. Die Erschließung der hinteren Grundstücksteile erfolgt grundstücksbezogen.

An das Bebauungsplangebiet grenzt westlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit geringer Bewirtschaftung. Diese angrenzende Nutzung bedeutet für das vorgesehene allgemeine Wohngebiet keinen Konflikt. Dieser Betrieb weist im rückwärtigen Grundstücksteil einen Tabaktrockenschuppen auf.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem topografisch fast ebenen Gelände, mit einer Höhendifferenz von ca. 0,50 m (ca. 108,50 m bis ca. 109,00 m ü.NN.).

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.1.1 Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist eine eingeschossige Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern in aufgelockerter Form. Damit wird der Lage in zweiter Reihe sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur der Vorderlieger Rechnung getragen.

Aufgrund von Bedenken der Grundstückeigentümer, die eine Bebauung ihrer Grundstücke nicht beabsichtigen, ist für die Grundstücke 3620, 3620/2 und 3621 keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Flächen sind dennoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten, da ansonsten nach Realisierung der sonstigen Bebauungsplaninhalte ein Baurecht nach § 34 BauGB entstehen würde mit der Folge, daß auch Baukörper zulässig wären, die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde widersprechen.

Die Wohnungszahl je Wohngebäude wird auf zwei Wohnungen begrenzt. Die im BauGB geforderten besonderen städtebaulichen Gründe liegen vor, da es sich um die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile ohne direkten Anschluß an öffentliche Erschließungseinrichtungen handelt. Bei mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude würde eine städtebauliche Dichte erreicht werden können, die die vorgesehene Erschließungsform über die Vorderlieger ausschließen würde.

Zur Vermeidung einer siedlungsuntypischen Verdichtung werden zudem Grundstücks-mindestgrößen, maximal überbaubare Grundflächen und Geschosflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GRZ bzw. GFZ wird verzichtet, um nach Grundstücksvereinigungen mögliche massiven Baukörper zu verhindern.

Die maximal überbaubare Grundfläche (GR) wird im WA 1 und WA 2 auf 180 m², im WA3 UND WA4 auf 130 m² festgesetzt. Bei der Festsetzung der Grundfläche für WA 1 und WA 2 ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende, als Gemeinschaftsanlage festgesetzte Erschließungsstraße mit berücksichtigt.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die maximal ausnutzbare Grundfläche einschließlich der Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO beschränkt. Es besteht die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten

Grundfläche bis zu einer Gesamtversiegelung von max. 245 m² im WA 1 und WA 2 bzw. von max. 195 m² im WA3 und WA4, wenn gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfüllt werden.

Durch diese Regelung wird die mögliche Versiegelung minimiert. In der Regel reicht die festgesetzte Grundfläche aus, um eine übliche Bebauung mit entsprechenden Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu realisieren. Für die Befriedigung gehobenerer Bauabsichten wird jedoch damit eine flexible Möglichkeit eröffnet, indem Bauwillige, die eine über das übliche Maß hinausgehende Versiegelung beabsichtigen, die Mehrbelastung von Natur und Landschaft auf dem Privatgrundstück im Sinne des Verursacherprinzips unmittelbar ausgleichen. Die dadurch bedingten erhöhten privaten Aufwendungen erscheinen im Verhältnis zu den Eingriffen in Natur und Landschaft vertretbar.

Zur Wahrung eines städtebaulich abgestimmten Erscheinungsbildes wird neben einer Eingeschossigkeit auch die Dachform und Dachneigungen, die Firsthöhe und weitere bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen festgesetzt.

5.1.2 Erschließung

Das Plangebiet wird peripher über das bestehende öffentliche Straßennetz erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über einen privaten Gemeinschaftsweg auf Flurstück Nr. 3626 von der "Heiligensteiner Straße" aus. Mit diesem Wohnweg werden die Flurstücksteile Nr. 3622, 3624, 3627 und 3628 erschlossen.

Die Erschließung der restlichen Grundstücksteile erfolgt privatrechtlich über die jeweiligen Vorderlieger bzw. als gemeinschaftliche private Erschließung. Die Trassenbreiten entsprechen dem erwarteten geringen Verkehrsaufkommen.

Die privaten Erschließungsflächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträger belegt.

5.1.4 Städtebauliche Daten

Vorgeschlagen ist eine Aufteilung der privaten Bauflächen in verschieden große Grundstücke, die sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen orientieren. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 300 m² und 580 m² für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften. Es werden voraussichtlich 15 Wohngebäude errichtet. Dies bedeutet je nach Belegungsdichte, Größe der Wohneinheiten und Anzahl der realisierten Wohneinheiten, Wohnraum für ca. 35 bis ca. 50 Einwohner. Für das Plangebiet ergibt dies eine durchschnittliche Einwohnerdichte pro ha

Bruttowohnbaulandfläche von ca. 35 Einwohner/ha bis 50 Einwohner/ha.

5.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei diesem Bebauungsplangebiet um eine innerörtliche Arrondierungs-fläche handelt, die durch die äußeren technischen Infrastruktureinrichtungen voll erschlossen ist, sind alle Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes in den Straßen "Heiligensteiner Straße" und "Tiergartenstraße" vorhanden.

Der Abwasseranschluß erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz an die Kläranlage.

Die Dimensionierung der vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen in den o.g. Straßen und der bebauten Ortslage ist ausreichend, ebenso die Kapazität der Kläranlage; die Qualität der Reinigungsleistung der Kläranlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Versorgung mit Energie (Gas, Elektrizität) und Telekommunikation, Wasser und die Entsorgung sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer sicherzustellen.

5.3 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Harthausen kommen keine Erschließungskosten zu.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB und BNatSchG auf die Anlieger umgelegt.

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, die im Planungsgebiet vorhandenen großkronigen Laubbäume zu erhalten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Wohngebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen sowie eine Begrünung von auf längeren Abschnitten fenster- und türlosen Fassaden festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann und eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Süden aufgrund nicht festliegender künftiger Entwicklungsabsichten der Gemeinde nicht sinnvoll ist, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Teilfläche aus dem Öko-Konto der Gemeinde herangezogen. Das entsprechend dem Schreiben der Kreisverwaltung Ludwigshafen vom 02.02.1993 als Öko-Konto-Fläche anerkannte Flurstück 4530, Gewanne "Unterer Gommersheimer Weg" ist bereits als Streuobstwiese mit Obsthochstämmen, heimischen Laubbäumen als Solitäre und Baum-/Strauchgruppen aus standortgerechten und heimischen Arten bepflanzt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Januar 1996) verwiesen (vgl. Anlage zur Begründung).

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen 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.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken bzw. gemeinschaftlichen privaten Erschließungsanlagen entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 8a (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

9. Verfahren

In der Ortsgemeinde Harthausen besteht ein dringender Wohnraumbedarf. Dieser äußert sich in einer hohen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Innerhalb des Planungsgebietes äußert sich der dringende Wohnraumbedarf in konkreten Bauabsichten für mehrere Gebäude, die zeitnah verwirklicht werden sollen. Entsprechende Aussagen liegen aus einer Anwohnerversammlung am 18.10.1995 sowie aus dem nachfolgenden Schriftverkehr vor. Es ist davon auszugehen, daß die Inhalte des Bebauungsplanes zügig realisiert werden.

Der Gemeinderat hat, da die gesetzlich geforderte Voraussetzung eines dringenden Wohnraumbedarfes vorliegt, in öffentlicher Sitzung am 07.03.1996 eine beschleunigte Verfahrensdurchführung nach § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) beschlossen.

Harthausen,
den

.....
(Rommel)
Ortsbürgermeister