ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE, TEILBEREICH I – ÄNDERUNG 1“

MÄRZ 2000

PN 0009 BGR.DOC

1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes 1 umfaßt den süd-westlichen gelegenen Teil des Bebauungsplangebietes „Ortsmitte, Teilbereich I".

Das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden
  durch die rückwärtigen südlichen Grenzen der Grundstücke 21, 23, 25 und 29/2
- im Osten
  durch die senkrecht verlaufende Gerade von der süd-östlichen Grundstückskante des Flurstücks 29/2 auf die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 3921/1 und durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3915/1 (Jakobsgasse 8, 10) und 3921/1. Von den Grundstücken 30 und 3923 werden Teilstücke abgetrennt.
- im Süden
  durch die nördliche Straßengrenze der Jakobsgasse
- im Westen
  durch die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 3920/7 (Jakobsgasse 14)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt folgende Flurstücke:
30 (teilweise), 3920/5, 3922/1 und 3923 (teilweise).

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke entlang der Jakobsgasse sowie die rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 30 und 3923. Für die betroffenen Flächen der Flurstücke 30 und 3923 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte, Teilbereich I" keine überbaubare Fläche festgesetzt, da der bestehende Zuschnitt der Grundstücke eine eigenständige Bebauung nicht erlaubt.
Eine geplante Neugliederung der beiden Grundstücksteile läßt die Möglichkeit einer Bebauung zu, die vorher nach der Art und Weise der Grundstücksverhältnisse nicht gegeben war. Erst mit der geplanten Verschmelzung dieser Teilflächen entsteht ein Grundstück, das eine Bebauung erlaubt, die sich städtebaulich in den Scheunenriegel der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise einordnet. Hierfür ist eine bauplanungsrechtliche Grundlage zu schaffen, wobei die geplante Bebauung der planerischen Zielsetzung der Gemeinde, das vorhandene Ortsbild in seiner Eigenart zu sichern und zu entwickeln, gerecht werden muß.

3. Planung

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe zu schaffen.
Für die geplante zusätzliche Baumöglichkeit ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dabei soll sich die geplante Bebauung in das durch die vorhandene Bausubstanz geprägte dörfliche Gefüge einbinden. Dementsprechend soll das Bauvorhaben städtebaulich die Funktion der rückwärtigen Bebauung zum derzeit unbebauten Grundstück 3922/1 übernehmen. Die Bebauung an der Jakobsgasse erfolgt auf der Straßenbegrenzungslinie, so daß der ortstypische Straßenraumcharakter erhalten bleibt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich am derzeitigen Überbauungsbestand. Die GRZ wird auf 0,4 begrenzt. Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten begrenzt.

Für die Baugrundstücke gibt es keine Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit, so daß ein Planungsschaden im Sinne des § 42 BauGB nicht eintritt.

Sämtliche sonstige textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortsmitte, Teilbereich I“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 04.03.1999 bleiben unverändert gültig.

4. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Da der Kreis der betroffenen Bürger nicht abschließend bestimmt werden kann, erfolgt eine Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB.

Harthausen,

den .....

.....
Schaust

(Bürgermeister)

5. 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.

Im landespflegerischen Planungsbeitrages ist berücksichtigt, daß es sich beim Planungsgebiet um eine innerörtliche Fläche handelt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Damit ist nur der Eingriff durch die geplante Bebauung in zweiter Reihe zu berücksichtigen.

Gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag werden die Ausgleichserfordernisse durch die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verbindlich geltend gemacht.

6. Bodenordnung

Die erforderliche Neuordnung des Grundstücks erfolgt durch die an der Bebauungsplanänderung Interessierten. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren wird nicht erforderlich.