

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„NORD – 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2016

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	4
2.1.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2.	Verfahrensart	4
3.	Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4.	Ursprüngliches Baurecht	5
5.	Bestandssituation im Plangebiet.....	7
5.1.	Nutzung	7
5.2.	Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
5.3.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
5.4.	Immissionsschutz	8
5.5.	Bodenschutz	8
5.6.	Denkmalschutz	8
5.7.	Artenschutz.....	8
6.	Planung	9
6.1.	Städtebauliche Konzeption	9
6.2.	Planung des Eigentümers.....	10
6.3.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.5.	Grünordnung	12
6.6.	Ver- und Entsorgung.....	13
7.	Bodenordnung	13
8.	Verfahrensvermerke	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Harthausen im Neubaugebiet „Nord“ südlich der Straße „Im Haag“.



Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden: durch die Straße Im Haag (Flurstück 5811)

im Osten und Süden: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 5813

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 5782

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5780 und 5781 vollständig.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei aneinandergrenzende Baugrundstücke, für die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Nord“ aus dem Jahr 1999 die Errichtung eines Doppelhauses vorgesehen war. Das Grundstück ist bislang nicht bebaut und stellt sich somit als Baulücke dar.

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage nach Wohnbauland als ihre Aufgabe an, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen und mögliche Entwicklungshemmnisse – soweit dies im städtebaulichen Kontext vertretbar ist – auszuräumen.

Bezogen auf das Planungsgebiet haben sich insbesondere die Festsetzungen zum zulässigen Haustyp, zur zulässigen Grundfläche, zur Bauweise und zur Hauptfirstrichtung als Entwicklungshemmnis gezeigt.

Die Ortsgemeinde strebt daher eine Lockerung der Festsetzungen an, wobei allerdings in Bezug auf die Kubatur des Gebäudes als auch in Bezug auf die versiegelte Fläche keine Ausweitung der bislang zulässigen Bebauung erfolgen soll.

Neben der Nutzung vorhandener Baulandpotenziale soll zudem die Gefahr einer gestalterischen Beeinträchtigung, die sich bei ungenutzten Baulücken innerhalb des Siedlungsbereichs ergeben kann, vorbeugend gebannt werden.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer Fläche, für die bereits seit Jahren Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht, das aber aufgrund der einschränkenden Festsetzungen zur Nutzung nicht umgesetzt wurde. Das Planungsgebiet ist daher als Baulücke anzusprechen.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Einfügung in die übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

▪ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

▪ **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nord“ aus dem Jahr 1999. Dieser Bebauungsplan trifft für das Planungsgebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung:
GRZ = 0,3.
maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück beträgt 130 m², sofern sich aus der festgesetzten GRZ kein geringeres Maß ergibt
Traufhöhe max. für 2/3 der Gebäudelänge = 4 m. Ergänzend zum Bebauungsplan besteht ein Grundsatzbeschluss, wonach eine Befreiung von der Begrenzung der Traufhöhe bis zu einer Höhe von 4,5 m regelmäßig erteilt werden kann.
Firsthöhe max. = 8 m.
maximal II Vollgeschosse.
- Bauweise
nur Doppelhäuser zulässig
Es gilt eine abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, aber Gebäudelängen auf maximal 12 m beschränkt.
- Hauptfirstrichtung senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der beiden vorgesehenen Doppelhaushälften
- Dachform und –neigung
Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°, für Garagen zusätzlich begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15°
Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie in der Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Einzelne Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Äußere Gestaltung der Gebäude
Beim Anbau an bestehende Gebäude ist die Gestaltung (Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Firstrichtung) der bereits bestehenden Gebäude zu berücksichtigen.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Nord“ der Ortsgemeinde Harthausen

- Einfriedungen

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,25 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Einfriedungen maximal 0,80 m über OK Gehweg betragen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit Maschendraht nur zulässig in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung. Die Verwendung von Mauerwerk oder Beton ist nur bis zu einer Höhe von 0,30 m über OK Gehweg der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

- Begrünung der Baugrundstücke

Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum II. Ordnung bzw. einem Obsthochstamm regionstypischer Sorten oder je angefangener 200 m² mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Erhaltung vorhandener Bäume kommt der Neuanpflanzung gleich.

- Erschließung

Das Baugebiet „Nord“ wird durch einen Straßenring erschlossen, der im Nordwesten an die Hanhofer Straße (K 27) und im Osten an den Friedhofspfad anschließt.

5. Bestandssituation im Plangebiet

5.1. Nutzung

Das Plangebiet zeigt sich derzeit als ungenutzte Baulücke, die als Rasenfläche angelegt und offenkundig regelmäßig gemäht wird. Die umgebenden Baugrundstücke sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der im Bebauungsplan „Nord“ südöstlich des Plangebiets festgesetzte Kinderspielplatz ist bereits hergestellt.

5.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und seinem Umfeld bestehen keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Ortsbild

Das Ortsbild wird im Wesentlichen durch das Erscheinungsbild der Baugebiete „Nord“ und „Am Tabakschuppen“ geprägt. Entsprechend der Festsetzungen dieser Bebauungspläne zeigt sich die umgebende Bebauung als weitgehend homogene Wohnbebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit durchgängig ein bis 1 ½ Vollgeschossen und Satteldach. Südöstlich des Plangebiets schließt zunächst eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie eine als extensiv genutzte Wiesenfläche angelegte externe Ausgleichsfläche entlang des Hainbachs an.

Boden

Die geologischen Strukturen im Bereich von Harthausen werden geprägt durch die Lage auf dem Speyerbachschwemmkegel. Der Untergrund besteht aus Flussaufschüttungen bzw. -sedimente. Die Bodenarten reichen von Sand und anlehmigem Sand bis zu stark sandigem, oft auch kiesigem Lehm.

Wasser

Im Plangebiet selbst bestehen keine Gewässer. Ca. 45 m südöstlich des Plangebiets verläuft der Hainbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der

Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Aufgrund der aktuellen Gestaltung als Rasenfläche ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zur Kaltluftentstehung beiträgt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als Baulücke ist die Wirkung der Fläche jedoch begrenzt, zumal die entstehende Kaltluft der Geländeneigung folgend zum Hainbach hin abfließt. Das umgebende Kleinklima wird im Wesentlichen von der bestehenden Siedlung sowie von der Grünzone entlang des Hainbachs bestimmt, die als Kaltluftentstehungsfläche und Luftleiterbahn wirkt.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit als gepflegte und damit relativ artenarme Rasenfläche angelegt. In Verbindung mit den Gärten der umgebenden Wohnbebauung und der südöstlich anschließenden Grünzone entlang des Hainbachs bietet die Fläche Lebensraum für die typischen Tier- und Vogelarten des dörflichen Siedlungsraums und des Siedlungsrandes. Im Plangebiet selbst finden sich aufgrund der Gestaltung als Rasenfläche ohne ergänzende Bäume oder Sträucher jedoch keine Nist- und Versteckmöglichkeiten, so dass die Fläche ausschließlich als Streifgebiet und Nahrungsraum genutzt wird.

5.4. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine wesentlich störend auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen. Die Hanhofer Straße (K 26) als nächstgelegene klassifizierte Straße befindet sich ca. 100 m westlich des Plangebiets, so dass aufgrund des Abstands sowie der abschirmenden Wirkung der dazwischen liegenden Bebauung keine wesentlichen Schalleinwirkungen zu erwarten sind.

5.5. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein von den Boden belastenden Stoffen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzung darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen vorhanden sein, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

5.6. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude oder bekannten archäologischen Fundstellen.

5.7. Artenschutz

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesna-

turschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelarten) vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets als Rasenfläche können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten faktisch ausgeschlossen werden, da sich im Plangebiet keine Bäume oder Sträucher befinden und bodenbrütende Vogelarten durch die Hauskatzen der umgebenden Wohnbebauung fern gehalten werden. Das Vorkommen geschützter Eidechsen kann ebenfalls aufgrund der vorhandenen Katzen praktisch ausgeschlossen werden.

Sollten sich wider Erwarten doch einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im Plangebiet befinden, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung dieser Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

6. Planung

6.1. Städtebauliche Konzeption

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage nach Wohnbauland als ihre Aufgabe an, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen und mögliche Entwicklungshemmnisse – soweit dies im städtebaulichen Kontext vertretbar ist – auszuräumen.

Bezogen auf das Planungsgebiet haben sich insbesondere die Festsetzungen zum zulässigen Haustyp, zur zulässigen Grundfläche, zur Bauweise und zur Hauptfischrichtung als Entwicklungshemmnis gezeigt.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Lockerung der oben genannten Festsetzung, wobei allerdings in Bezug auf die Kubatur des Gebäudes als auch in Bezug auf die versiegelte Fläche keine Ausweitung der bislang zulässigen Bebauung erfolgt.

6.2. Planung des Eigentümers

Der Eigentümer der beiden Baugrundstücke im Plangebiet beabsichtigt die beiden für zwei Doppelhaushälften gedachten Grundstücke zu vereinigen und durch ein einzelnes, freistehendes Einfamilienhaus zu bebauen. Das Einfamilienhaus soll dabei in seiner Grundfläche und seiner Kubatur nicht über die Maße hinausgehend, die für ein nach dem Ursprungsbebauungsplan zulässigerweise errichtetes Doppelhaus zulässig wären. Durch die Planung ist damit gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine wesentlich veränderte städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

6.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Damit wird unverändert ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird eine GRZ von 0,3 sowie eine Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wobei aufgrund der festgesetzten Traufhöhe sichergestellt ist, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet. Die maximal zulässige Firsthöhe wird – wie im Ursprungsbebauungsplan mit 8 m festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 4,5 m festgesetzt. Die Beibehaltung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 4 m erscheint nicht angemessen, da bereits im Dezember 2001 durch den Ortsgemeinderat Harthausen ein Grundsatzbeschluss gefasst wurde, dass eine Erhöhung der Traufhöhe auf maximal 4,5 m auch im Freistellungsverfahren regelmäßig gewährt werden kann. Wie im Ursprungsbebauungsplan darf die festgesetzte Traufhöhe auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden, um Dacheinschnitte oder einen zurückgezogenen Eingangsbereich zu ermöglichen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche von 130 m² je Doppelhaushälfte, sofern sich aus der festgesetzten GRZ kein geringeres Maß ergibt, wird im Rahmen der Planung nicht übernommen, um das gewünschte größere Einfamilienhaus zu ermöglichen. Bereits im Ursprungsbebauungsplan war durch die festgesetzte GRZ in Verbindung mit den vorhandenen Grundstücksgrößen von jeweils 380 m² sichergestellt, dass die maximal zulässige Grundfläche von 130 m² je Doppelhaushälfte nicht erreicht werden kann. Die Festsetzung hatte damit im Plangebiet ohnehin keine Steuerungswirkung. Die Entstehung übergroßer Baukörper wird bereits durch die festgesetzte GRZ verhindert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Wie im Ursprungsbebauungsplan darf die hintere und die vordere Baugrunze auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um maximal 1 m

für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser oder ähnliches überschritten werden.

Bauweise

In Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, mit dem Unterschied, dass die zulässige Gebäudelänge ausgehend von der konkreten Planung des Bauherrn auf maximal 15 m begrenzt wird. Durch die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Beschränkung der Gebäudelänge auf 12 m je Doppelhaushälfte wäre im Plangebiet ein Baukörper mit einer Länge von 24 m zulässig, so dass die Erweiterung der zulässigen Gebäudelänge von 12 auf 15 m für das geplante Einzelhaus städtebaulich nicht problematisch erscheint. Ein Missbrauch der Festsetzung z.B. durch ein überlanges Doppelhaus mit dann 30 m Gebäudelänge ist aufgrund der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 16,50 m Straßenfrontlänge) nicht möglich.

Entsprechend der konkreten Planung sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen erscheint hier am Rand des Baugebiets in Richtung Hainbach nicht angemessen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufters sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll der rückwärtige Gartenbereich von Garagen, Stellplätzen und größeren Nebenanlagen frei gehalten werden.

Zahl der Wohnungen

Wie im Ursprungsbebauungsplan sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erscheint im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die nördlich angrenzende Straße Im Haag. Da die Straße bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und planmäßig als Mischverkehrsfläche hergestellt wurde, besteht keine Notwendigkeit, die Verkehrsfläche anteilig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen. Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

6.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Hauptfirstrichtung, zur äußeren Gestaltung der Baukörper und zu Einfriedungen getroffen.

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden nahezu unverändert übernommen. Damit kann sichergestellt werden, dass sich das vorgesehene Gebäude gestalterisch in das bestehende Baugebiet einfügt. Lediglich auf die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung wird verzichtet, um die gewünschte Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes zu ermöglichen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wird die Zahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt. Die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze übernimmt dabei den Inhalt der eigenständigen „Satzung der Ortsgemeinde Harthausen über die Zahl der notwendigen Stellplätze im Baugebiet Nord“ vom 29.06.1999.

Demnach sind:

je Wohnung bis 50 m ² Wohnfläche	mindestens 1 Stellplatz,
je Wohnung von 50 – 70 m ² Wohnfläche	mindestens 1,5 Stellplätze,
je Wohnung mit mehr als 70 m ² Wohnfläche	mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

Bei einer nicht ganzzahligen Zahl der Stellplätze ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude auf die nächstgrößere ganze Zahl aufzurunden.

Durch die Übernahme dieser Regelung wird innerhalb des Bebauungsplans eine klare rechtliche Regelung zur Zahl der notwendigen Stellplätze geschaffen sowie auf den Baugrundstücken eine ausreichende Zahl an Stellplätzen in Abhängigkeit zu der jeweiligen Wohnungsgröße sichergestellt.

6.5. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan erarbeitet. Dabei wurde dem Baugebiet „Nord“ eine externe Ausgleichsfläche zugewiesen, da ein Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht möglich war. Da im Rahmen der vorliegenden Planänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen werden, die nicht auch im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans zulässig gewesen wären, sind keine weitergehenden Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Da der Bebauungsplan „Nord – 1. Änderung“ den Ursprungsbebauungsplan „Nord“ in seinem Geltungsbereich ersetzt, wird dem Bebauungsplan „Nord – 1. Änderung“ durch eine Zuordnungsfestsetzung der entsprechende Anteil der internen und externen Ausgleichsfläche des Ursprungsbebauungsplans zugeordnet, um die Abrechnungsgrundlage zu erhalten und die Verbindung zwischen Eingriff und Ausgleichsmaßnahme aufrecht zu erhalten. Der Anteil der zugeordneten Ausgleichsflächen von 3,85% entspricht dabei dem Anteil der im Plangebiet „Nord – 1. Änderung“ maximal zulässigen Versiegelung an der maximal zulässigen Versiegelung im Ursprungsbebauungsplan „Nord“.

Im Rahmen des Änderungsbebauungsplans werden ausschließlich die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke übernommen. Demnach sind die privaten Grundstücksflächen je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum II. Ordnung bzw. einem Obsthochstamm regionstypischer Sorten oder je angefangener 200 m² mit mindestens einem standortgerechten und heimischen Baum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen sowie der externen Ausgleichsflächen werden im Änderungsbebauungsplan nicht übernommen, da sich der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ausschließlich über private Baugrundstücksflächen erstreckt und keine öffentlichen Grünflächen oder externe Ausgleichsflächen enthält.

6.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der nördlich anschließenden Straße Im Haag bereits vollständig erschlossen. Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

8. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 16.06.2016
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 23.06.2016
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 04.07.2016
bis: 03.08.2016
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 16.06.2016
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 23.06.2016
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.07.2016
bis: 03.08.2016
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am: 06.10.2016
Beschluss gefasst.
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 30.01.2017
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 06.10.2016

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

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

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

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

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister