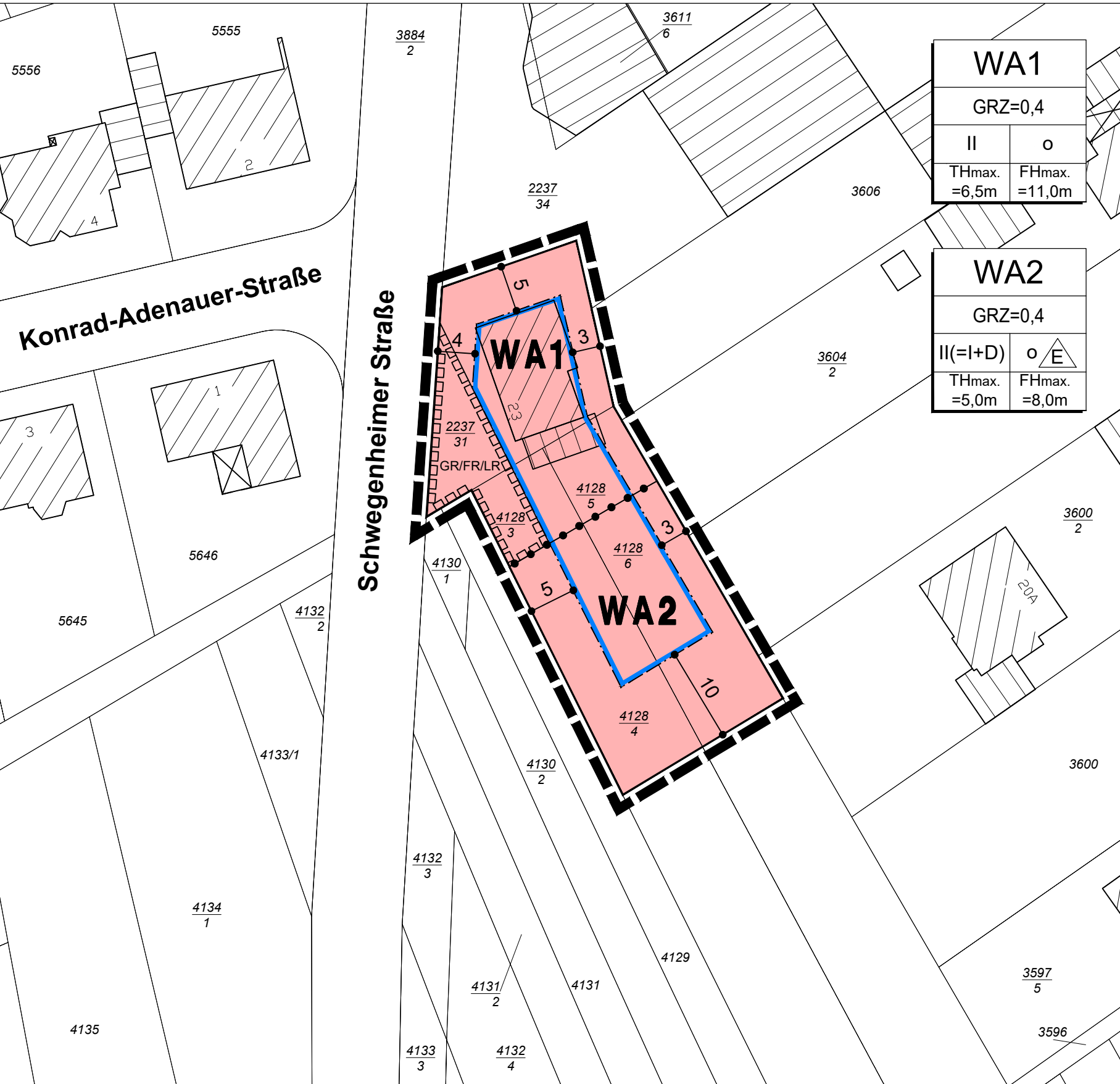


ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

"SCHWEGENHEIMER STRASSE 23 - 25"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, maximal

(=I+D) Hinweis, daß aufgrund der maximal zulässigen Traufhöhe das zweite Vollgeschöß als Dachgeschöß ausgebildet werden muß

THmax. maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen

FHmax. maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GR/FR/LR Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksnummer vorhanden

Maßangabe in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. .V. m. BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der angrenzenden Schwegenheimer Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Straßenflurstücks und des Plangebiets und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.2 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der angrenzenden Schwegenheimer Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Straßenflurstücks und des Plangebiets und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten der Grundstücke im WA 2 festgesetzt.

5.2 Die gleiche Fläche ist als mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Betreiber der innerhalb der Flächen verlegten Versorgungsleitungen festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung)

6. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit 30° bis 45° Dachneigung.

6.2 Für Garagen sind zusätzlich Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung zulässig.

6.3 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in der Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.4 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

7. Einfriedungen

Entlang der L 537 sind bis in eine Tiefe von 5 m in die angrenzenden Baugrundstücke hinein Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m, zulässig.

8. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

8.1 Je Wohnung mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.

8.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 - 70 m² sind mindestens je 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

8.3 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

9. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

C. Hinweise

Ausbau der L 537

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer beabsichtigt einen Ausbau der L 537 zwischen Schwegenheim und Harthausen durch den Neubau eines Rad-/ Gehweges sowie eines kombinierten Rad-/Geh-/Wirtschaftsweges.

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist daher an einem Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Die Entwässerungskonzeption ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, abzustimmen.

Denkmalschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Erdarbeiten sind vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen.

Auffüllungen

Bei Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind die abfallrechtlichen Anforderungen der LAGA-TR und die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.

Bodenschutz

Sollten Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, sind die SGD Süd, RS WAB, Neustadt, und die Untere Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis) umgehend zu unterrichten.

Nachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu beachten.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) - Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Kellerausbildung

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 21.04.2016

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 28.04.2016

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 29.08.2016 bis: 28.09.2016

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ab: 25.08.2016

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 10.06.2018 bis: 10.08.2018

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 03.05.2018

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 28.06.2018

8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 09.07.2018 bis: 10.08.2018

9. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 15.11.2018

10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 15.11.2018

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

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. 29.11.2018

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

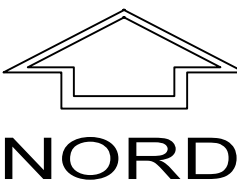
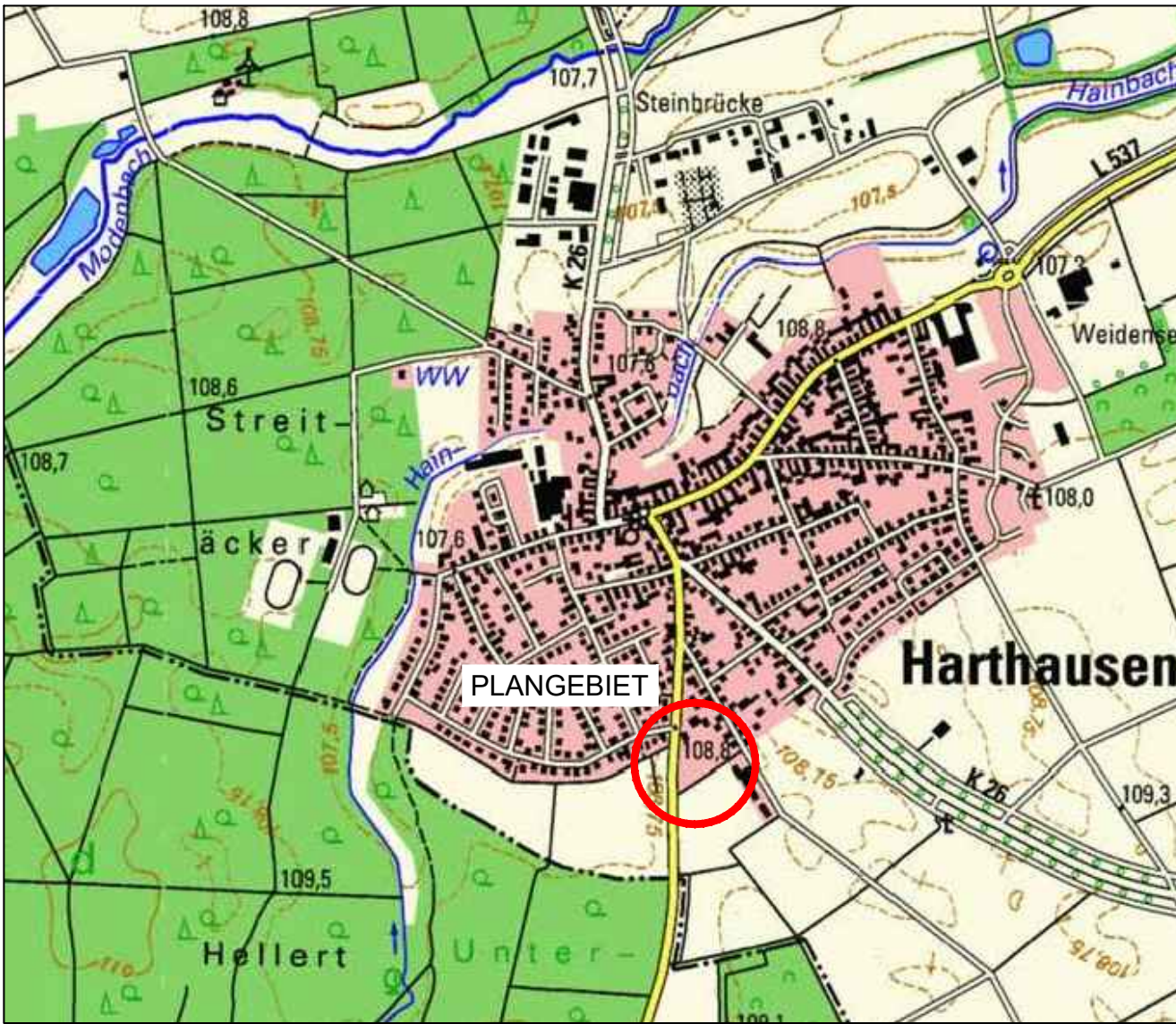
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21/54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH.	Ortsgemeinde Harthausen	PROJ.NR.	1639	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Schwegenheimer Straße 23 - 25"	BEARB.	Vi	
			GEZ.	JS	
	PLAN	Bebauungsplan	BLGR.	76/45	
			DATUM	15.11. 2018	
	BAUH.				