

## **ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN**

### **Bebauungsplan „Schwegenheimer Straße 23 - 25“**

#### **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 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Stellplatz anzulegen.
- 8.2 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 - 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden können, müssen die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können. 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.

### **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 gefahrverdächtige 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.

Harthausen, den .....

.....  
Ortsbürgermeister