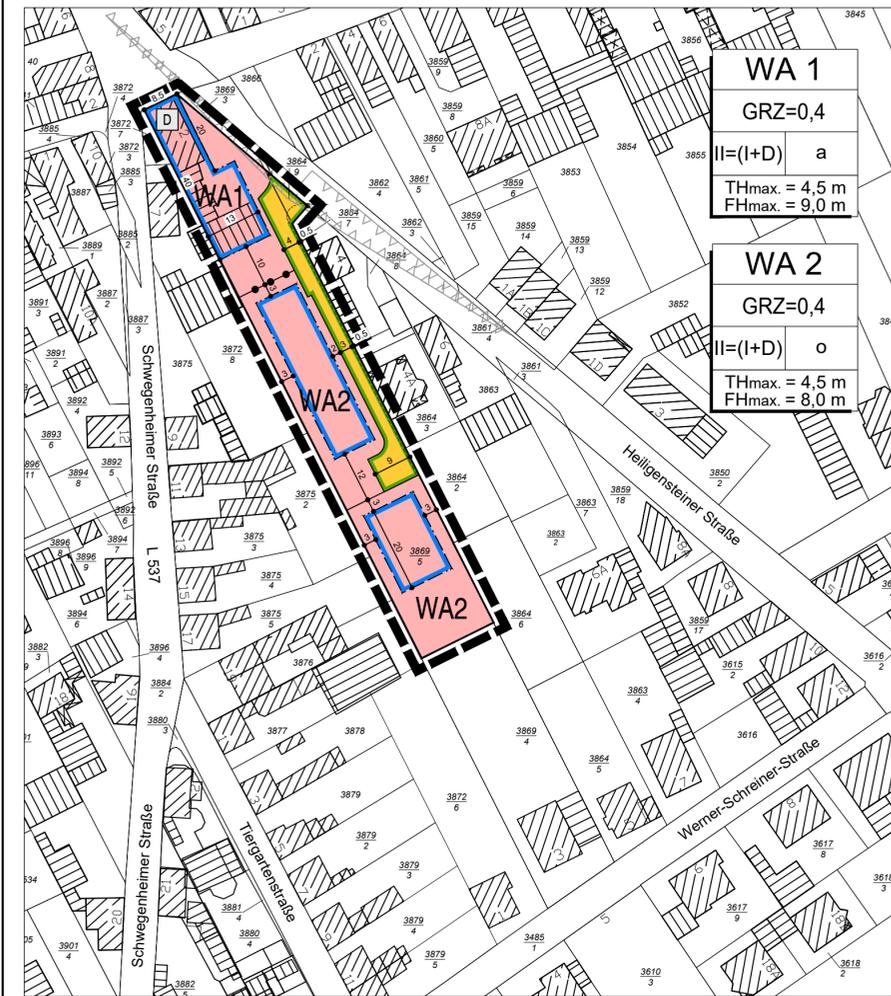


ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH WERNER-SCHREINER-STRASSE"



LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)**
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, maximal (=I+D)
- THmax. maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- FHmax. maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- B. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- C. Hinweise**
- Gebäude vorhanden
- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksnummer vorhanden
- Maßangabe in Meter
- Denkmalschutz
- Sichtdreieck gemäß RAS-K1

WA 1
GRZ=0,4
II=(I+D) a
THmax. = 4,5 m
FHmax. = 9,0 m

WA 2
GRZ=0,4
II=(I+D) o
THmax. = 4,5 m
FHmax. = 8,0 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

- Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die maximal zulässige Traufhöhe bis zu einer Höhe von 6,2 m überschritten werden, wenn eine Dachneigung von 15° nicht überschritten wird.
- Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist als abweichende Bauweise a festgesetzt, dass an die westliche und nördliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Hausgruppen sind unzulässig.

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

- Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse) verwendet werden.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

- Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Dabei muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der Traufe der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 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 anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

2. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden. Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht gänzlich ausgeschlossen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Sichtdreieck

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck ist ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberhineingrabs 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- 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.

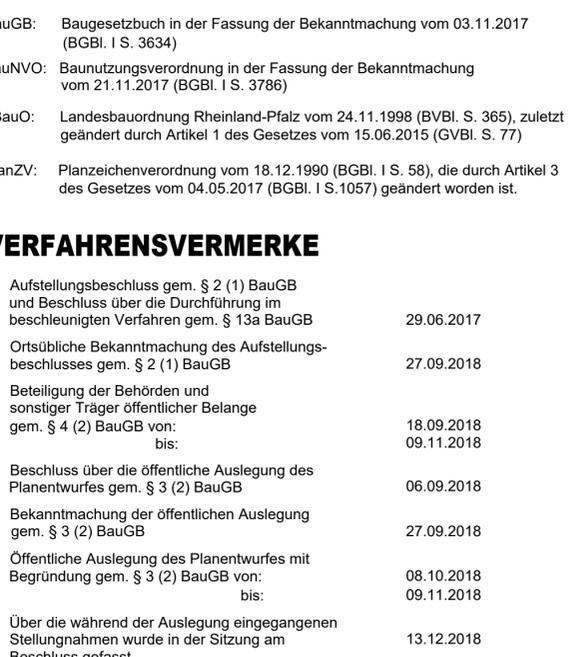
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und Beschluss über die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 29.06.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.09.2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 18.09.2018 bis: 09.11.2018
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 06.09.2018
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 27.09.2018
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 08.10.2018 bis: 09.11.2018
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 13.12.2018
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 17.12.2018
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 13.12.2018

Harthausen, den

Günter Gleixner
Ortsbeigeordneter

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Harthausen, den

Günter Gleixner
Ortsbeigeordneter

O.M.



Harthausen, den

Günter Gleixner
Ortsbeigeordneter

Harthausen, den

Günter Gleixner
Ortsbeigeordneter