

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER WERNER- SCHREINER-STRASSE“

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2018

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	3
3. Verfahren	4
4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Schutzgebiete.....	6
6. Ursprüngliches Baurecht	6
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	6
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung	6
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur	6
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	7
7.4. Immissionsschutz	7
7.5. Denkmalschutz	8
7.6. Bodenschutz	8
8. Planung	8
8.1. Städtebauliche Konzeption	8
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.4. Grünordnung.....	12
8.5. Ver- und Entsorgung.....	14
9. Bodenordnung	14

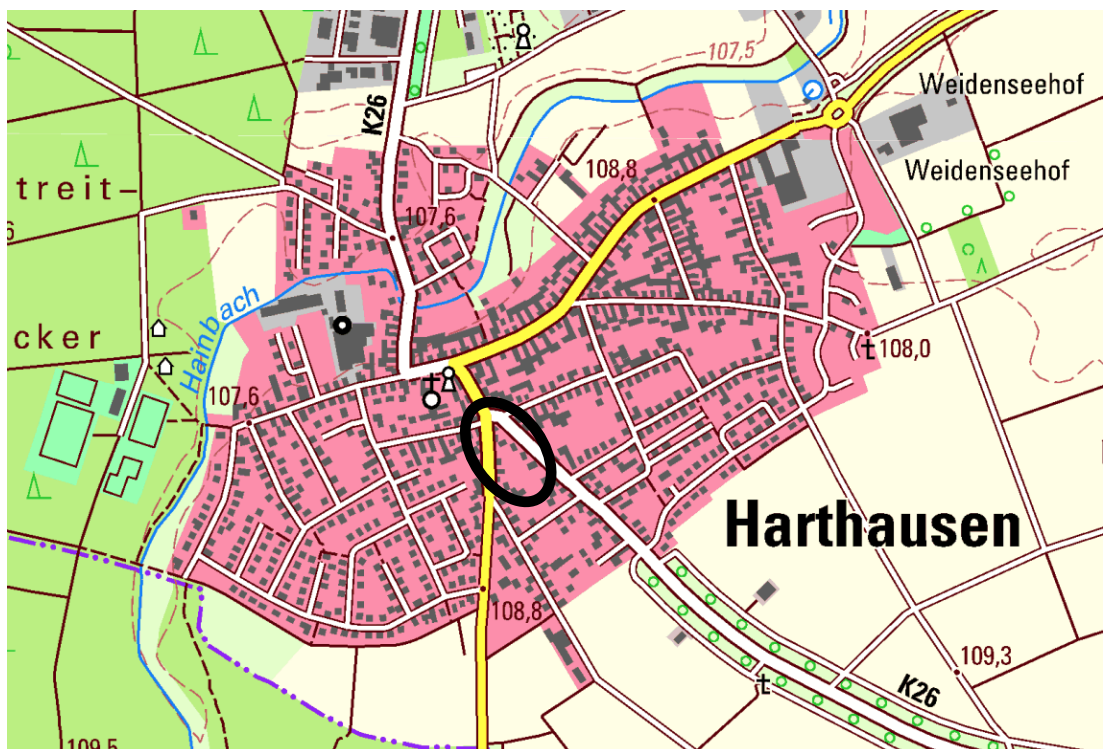
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage von Harthausen zwischen der Heiligensteiner Straße im Osten, der Schwegenheimer Straße im Westen und den rückwärtigen Gartenflächen der Gebäude an der Werner-Schreiner-Straße im Süden und umfasst eine Fläche von ca. 2.600 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 3884/2 (Schwegenheimer Straße)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3864/6, 3864/2, 3864/3, 3864/8, 3864/7, 3869/3 sowie 2942 (Heiligensteiner Straße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3869/4
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3872/7, 3872/8, 3875/2, 3875/5 und 3877.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3869/5 sowie 3864/9.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Harthausen unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde Harthausen in einem für die Gemein-

de sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Nördlich der Werner-Schreiner-Straße besteht innerhalb der Ortslage von Harthausen ein bislang nur randlich bebauter Bereich, der für eine ergänzende Innenentwicklung geeignet ist. Eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ist gegeben. Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die angedachte Bebauung bis in die gewünschte Tiefe jedoch bislang nicht zulässig und bedarf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht der Grundstückseigentümer entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen. Insgesamt besteht zwischen der Heiligensteiner Straße, der Schwegenheimer Straße und der Werner-Schreiner-Straße ein größerer, zusammenhängender innerörtlicher Freibereich, der sich für eine Nachverdichtung eignet. Nach Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der benachbarten Grundstückseigentümer hat sich allerdings gezeigt, dass diese die bislang vorhandene gärtnerische Nutzung ihrer Freiflächen nicht aufgeben möchten. Daher ist eine umfassende Innenentwicklung des genannten Freibereichs vorläufig nicht möglich.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen eine Bebauung dieser bislang unbebauten Fläche durch Wohngebäude. Die Erschließung soll über eine Stichstraße von der Heiligensteiner Straße aus erfolgen.

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, da eine innerörtliche Baulücke in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

3. Verfahren

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren 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
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

4. Einfügung in die übergeordneten 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

Im Flächennutzungsplan II der ehem. Verbandsgemeinde Dudenhofen mit ihren Ortsgemeinden Dudenhofen, Hanhofen und Harthausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand und teilweise als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999

5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bis zu einer Tiefe von 40 m ab der Heiligensteiner Straße 2 im Norden des Plangebietes bebaut. Die restliche Plangebietsfläche wird als Garten des Wohnhauses Heiligensteiner Straße 2 genutzt.

Zu allen Seiten schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über die angrenzende Heiligensteiner Straße erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht derzeit jedoch kein öffentlicher Zugang.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der rückwärtige, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als ruderale Brachfläche, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes keinen entsprechenden Lebensraum bietet.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, welcher bereits als Wohnbaufläche genutzt wird, befinden sich gepflasterte Zufahrten ohne besondere ökologische Wertigkeit.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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.

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 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.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der 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.

7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen (Schwegenheimer Straße, Heiligensteiner Straße, Werner-Schreiner-Straße). Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

7.5. Denkmalschutz

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebäude Heiligensteiner Straße 2 ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Falls das dort stehende Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zu beachten. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Des Weiteren liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

7.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist im südlichen und nördlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im Zentrum des Plangebiets im Bereich des zugehörigen Gartens. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Nachverdichtung eines großen, gärtnerisch genutzten rückwärtigen Teils eines Grundstückes im Ortskern zu einer Wohnbaufläche. Dazu soll das Plangebiet durch eine von der Heiligensteiner Straße ausgehenden Stichstraße erschlossen werden.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur einfügt, wird die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Für die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung werden dabei eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Bei der Bestandsbebauung im Norden des Plangebietes orientieren sich die Maße am vorhandenen Gebäudebestand.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei begrenzt, wobei für den Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung durch die Festsetzungen zur zulässigen First- und Traufhöhe sichergestellt werden soll, dass ein mögliches zweites Vollgeschoss in der Regel im Dachraum entstehen wird. Durch die mögliche Überschreitung der Traufhöhe bei einer maximalen Dachneigung von 15° wird sichergestellt werden, dass ebenfalls moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) möglich sind, die dann jedoch nicht über ein nutzbares Dachgeschoss verfügen.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Da von Terrassen, auch wenn sie als Teil des Hauptbaukörpers zu betrachten sind, deutlich geringere städtebauliche Auswirkungen als von Gebäuden ausgehen, wird geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen überschritten werden darf. Als Grenze der möglichen Überschreitung ergibt sich die maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Unter Einschluss der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (insbesondere Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen) darf damit eine Gesamtversiegelung von 0,6 nicht überschritten werden.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

Bauweise

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrün-ten dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohn-gebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Haus-gruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich. Die Zahl der zu-lässigen Wohnungen je Wohngebäude wird daher zusätzlich auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

Im Norden des Plangebietes (WA 1) findet sich noch die regionstypische An-ordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit giebelständigem Haupt-haus, welches zur Straße hin orientiert ist. Aufgrund dessen wird dort zur Si-cherung der regionstypischen Anordnung der Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise mit zur Straße giebelständigem Haupthaus eine Grenzbebauung zugelassen.

Im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise a ist deshalb ein Baukörper an die westliche und nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.

Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt, um eine stärker verdichtete Bauweise, die im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich erscheint, zu ver-meiden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Zur Sicherung ausreichender Abstände zu der nördlich im Plangebiet vorhan-denen Bebauung wird dort ein Abstand von mindestens 10 m zur geplanten Bebauung im Zentrum des Plangebietes vorgegeben. An der nördlichen Gren-ze wird zur Sicherung der vorhandenen Bebauung eine Grenzbebauung er-möglicht.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird ein Mindestabstand von 1 m zur Straße vorgegeben, um ausreichend große Baufenster schaffen zu können. Der geringe Abstand zur Verkehrsfläche ist angesichts der innerörtlichen Lage und der untergeordneten Bedeutung der Verkehrsfläche städtebaulich vertret-bar.

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Standorte von Nebenanlagen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Gleiches gilt für Stellplätze und Garagen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch eine von der Heiligensteiner Straße ausgehenden Stichstraße erschlossen. Die Breite von 4,5 m gliedert sich auf in einen 0,5 m breiten Pufferstreifen zur östlich angrenzenden Bebauung sowie eine 4,00 m bzw. 3,00 m breite Fahrgasse.

Der Wendeplatz am Ende der Stichstraße wird für das Wenden von PKW dimensioniert und ist daher nicht für das Drehen eines Müllfahrzeugs geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Heiligensteiner Straße erfolgen. Dort ist zur Bereitstellung der Mülltonnen eine entsprechende Aufweitung des Verkehrsraums vorgesehen.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden als Beleuchtungskörper im gesamten Planungsgebiet für Außenbeleuchtungen nur Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse) zugelassen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

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

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

Dachform und Dachneigung

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird für den zentralen und südlichen Teil des Plangebietes auf die Festsetzung einer Minstdachneigung verzichtet. Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 40°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden. Durch die mögliche Überschreitung der Traufhöhe bei einer maximalen Dachneigung von 15°

kann sichergestellt werden, dass ebenfalls moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) möglich sind.

Zur Bestandssicherung werden im nördlichen Plangebietsbereich (WA 1) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zugelassen.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

8.4. Grünordnung

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2.600 m² auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen. Die Fläche ist zwar zum weit überwiegenden Teil unversiegelt, weist jedoch keine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf, da es sich um eine Brachfläche handelt.

Durch die Nachverdichtung gehen die Gärten im rückwärtigen Bereich dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Nutzung	Bestand in m ²	Planung in m ²	Differenz in m ²
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	290	1.340	+ 1.050
Öffentliche Verkehrsfläche	--	370	+ 370
Summe versiegelte Fläche	290	1.710	+ 1.420
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	2.320	890	- 1.430
Summe unversiegelte Flächen	2.320	890	- 1.430
Gesamtsumme	2.600	2.600	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 1.430 m²) zu erwarten.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne

des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig.
Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Erschließungsstraßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

9. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	29.06.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2018
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 18.09.2018 Bis: 09.11.2018
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.09.2018
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2018
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 08.10.2018 Bis: 09.11.2018
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	13.12.2018
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	13.12.2018
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbeigeordneter Günter Gleixner	Harthausen, den
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbeigeordneter Günter Gleixner	Harthausen, den