

Ortsgemeinde Harthausen

Bebauungsplan „Südlich Wooggraben – Teilbereich West“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

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

- 2.1 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.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe kann bis zu einer Höhe von 6,2 m überschritten werden, wenn eine Dachneigung von 15° nicht überschritten wird.
- 2.3 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.
- 2.4 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)

- 3.1 In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:
Als straßenseitigen Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile mit weniger als 10 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
Als rückwärtiger Grundstücksbereich gelten Grundstücksteile, die mindestens 10 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
- 3.2 Im WA 3 ist als abweichende Bauweise a1 festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung an die östliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 25 m zulässig ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

- 3.3 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 ist als abweichende Bauweise a2 festgesetzt, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich mindestens ein Baukörper an die straßenseitige Grundstücksgrenze sowie an die östliche Grenze anzubauen ist. Der Baukörper ist zur Erschließungsstraße giebelständig auszubilden.

Soweit Hauptbaukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden, sind diese in einseitigem Grenzanbau sowie zur Erschließungsstraße hin traufständig zu errichten. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenzanbau.

- 3.4 Im WA 1 und im WA 4 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.

- 3.5 Im WA 2 und im WA 5 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und 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)

- 5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- 5.2 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse mit einer Höhe von maximal 10 m verwendet werden. Kugellampen sind unzulässig.

- 5.3 Die öffentliche Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg“ darf nur als Schotter- oder Erdweg befestigt werden.

- 5.4 Innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.

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

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind die Flächen durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten in folgenden Pflanzqualitäten zu ersetzen: dreireihige Feldhecke aus je einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) und im Wechsel je einem Laubbaum II. Ordnung (Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, 250-300) sowie einem Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) zu entwickeln. Der Abstand von Baum zu Baum hat 8 bis 10 m zu betragen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

- 6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen oder nicht als Rückhalteflächen in

Anspruch genommen werden müssen –mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

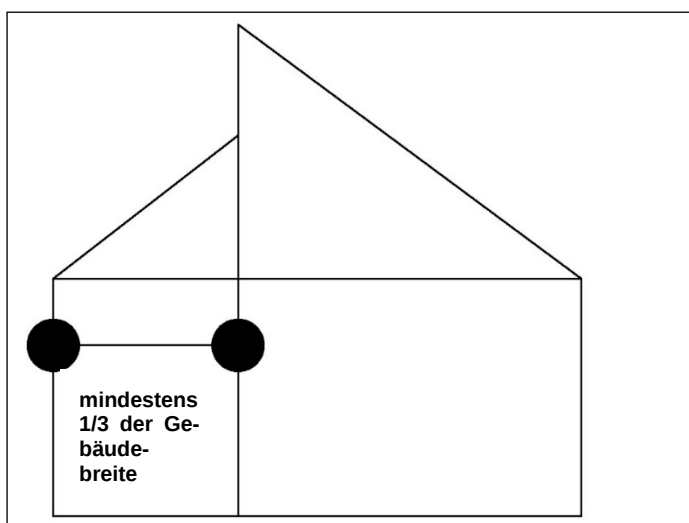
7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Nr. BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 71,1 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 28,9 % der außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets gelegenen öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Teilfläche von 7.510 m² aus dem Flurstück 802 in der Gewanne „Bachgewanne“ zugeordnet.

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

8. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.
- 8.2 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.



- 8.3 Im Rahmen der Festsetzung 2.1 sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dach-einschnitte nur zulässig, wenn ihre Breite in ihrer Summe die Hälfte der

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

- 8.4 Für Gebäude, welche die zulässige Traufhöhe gemäß Festsetzung 2.2 überschreiten, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig.

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 anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

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

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des Baugebiets zurückgehalten und gedrosselt in den Wooggraben abgeleitet bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz 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.

Der Zeitplan für die Realisierung von Bauvorhaben ist mit den im Jahresverlauf zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich begründeten Restriktionsperioden abzustimmen.

Für Außenbeleuchtungen auf den privaten Baugrundstücken sollen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse mit

einer Höhe von maximal 10 m verwendet werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden.

Natürliches Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Auf Grundlage der gemessenen mittleren Radonkonzentration wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen an das Bauen in einem Radonvorsorgegebiet I, II und III zu erfüllen.

Die zu treffenden Radonschutzmaßnahmen umfassen in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse I folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichten von Böden und Wände im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien, in Anlehnung an DIN 18195.
- Abdichten der Zu- und Ableitungen im erdberührenden Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel oder ähnliches von außen

Eine Beschränkung auf Präventionsmaßnahmen der Radonvorsorgeklasse I ist nur dann zulässig, wenn alle gebäudenahen Bodenhorizonte eine ausreichend geringe Gaspermeabilität ($\leq 10^{-12}$) besitzen.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgegebiet II umfassen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluß an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

- Ggf. eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschränken eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern. Sollten Frostschränken eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird dringend empfohlen zumindest passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschränken vorzusehen.

Es wird empfohlen, bei der Verbandsgemeindeverwaltung das dort zusammen mit dem Bebauungsplan vorgehaltene Radongutachten einzusehen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Es ist mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen zu rechnen.

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.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial ist unzulässig.

Auffüllungen/Abbruchmaterial

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten

Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Anfallendes Abbruchmaterial (bestehende Garagen, die rückgebaut werden) ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – ist zu beachten.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

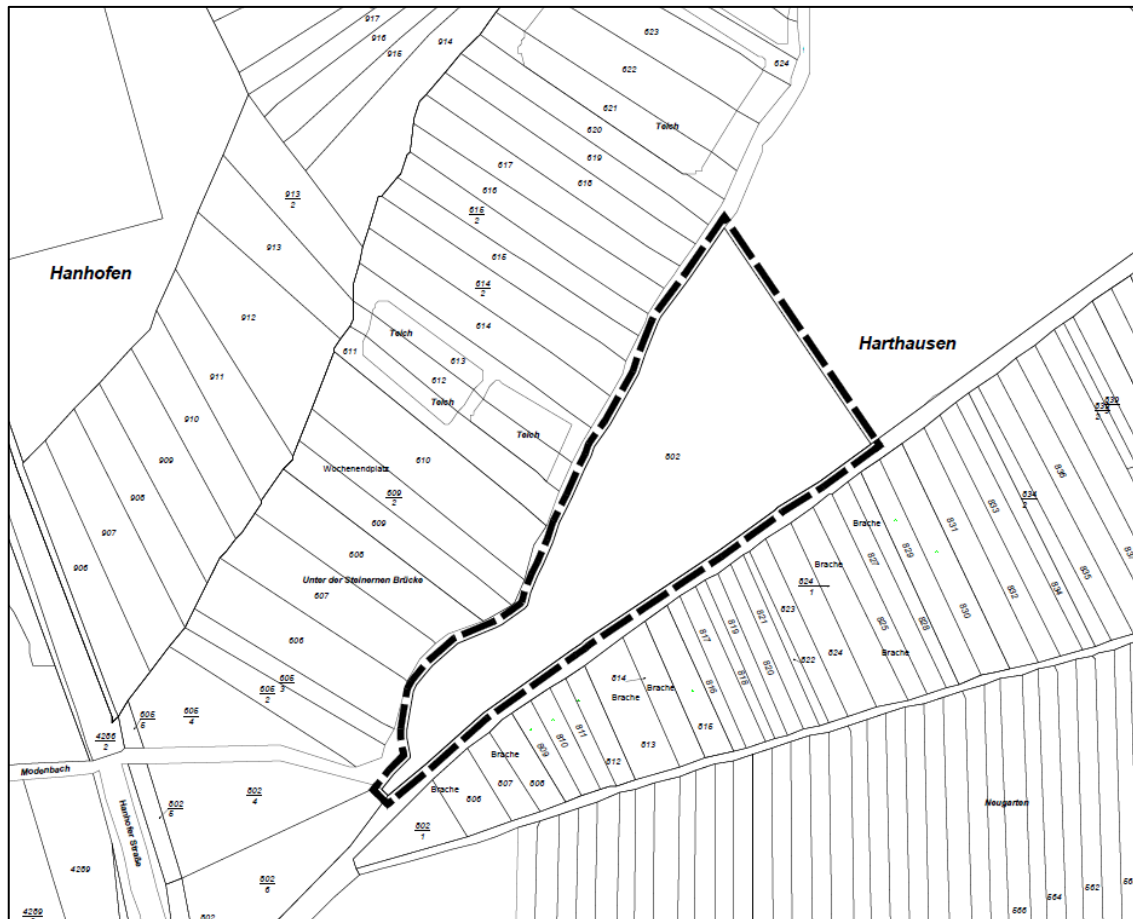
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist, da für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe keine Beeinflussungen zu erwarten sind. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen (z.B. Werbeanlagen), auch wenn diese zeitlich nur begrenzt aufgestellt werden sollten, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecke ergibt, sowie Zustimmung zur Errichtung durch den Betreiber der Richtfunkstrecke.

Externe Ausgleichsfläche

Bei der in der Zuordnungsfestsetzung benannten Fläche handelt es sich um folgenden Teilbereich des Flurstücks 802:

*Ortsgemeinde Harthausen, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich Wooggraben – Teilbereich West“
Satzungsfassung vom 16.05.2019*



Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Harthausen, den

.....

Ortsbürgermeister