

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE - 1. ÄNDERUNG"



SO	
Arztelhaus	
GRZ = 0,6	
THmax = 8,00m	FHmax = 11,00m
O	II

LEGENDE

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

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

SO Sondergebiet "Arztelhaus"

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, maximal
THmax. maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
FHmax. maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

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

Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
P Parkplatz

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

V Verkehrsgrünflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

B Baum, zu erhalten

B. Sonstige Festsetzungen

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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

C. Hinweise

■ Gebäude vorhanden

--- Flurstücksgrenze vorhanden

467/2 Flurstücksnummer vorhanden

20 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)

1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Arztelhaus“. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und Räumen für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie von sonstigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
1.2 Zulässig sind weiterhin Wohnungen und Wohngebäude für Praxisinhaber sowie für Bereitschaftspersonen, die den gemäß Festsetzung 1.1 zulässigen Nutzungen zugeordnet sind und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 50 % überschritten werden.
2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge 8,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Zufahrt, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die tiefere Dachseite als Traufseite.
2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Höhe der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Zufahrt, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

4.1 Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) sind unzulässig.
4.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs) zum Einsatz kommen.
4.3 Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

5. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Je 100 m² der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum, Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind mindestens 10 % der gemäß der festgesetzten GRZ nicht versiegelbaren Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
5.2 Ergänzend ist je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verplanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
5.3 Die Pflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

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

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

6.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 35°.
6.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie 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.

7. 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.

C. Hinweise

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Entwässerungskonzept) ist mit der SGD Süd, RS WAB Neustadt, abzustimmen.

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Bauwasserhaltung

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. Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig.

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.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberheingrabens 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.

Bodenschutz

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte gefährverträgliche Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, so ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt zu benachrichtigen.

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

Bei Eingriffen in den Untergrund sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:
Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefährverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Treten bei den Arbeiten gefährverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Arbeits- und Umweltschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Eine Versickerung ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich.

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.

Landwirtschaftliche Flächen

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Insbesondere während der Erntezeit ist auch bei Nacht mit Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen zu rechnen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 16.05.2019
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 05.09.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ab: 09.09.2019
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.08.2019
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 05.09.2019
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 16.09.2019 bis: 18.10.2019
- Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. 12.12.2019
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 18.12.2019
- Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB 12.12.2019

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

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

Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

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

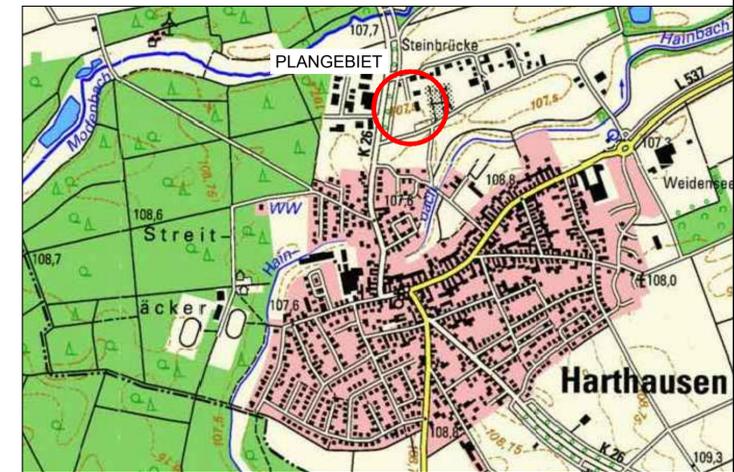
Harthausen, den

Harald Löffler
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017
LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019.
PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 geändert worden ist.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO PISKE Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com www.piske.com	BAUH:	Ortsgemeinde Harthausen	PROJ.NR.:	1922
	PROJEKT:	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Pfaffensee - 1. Änderung"	BEARB.:	Vi
	PLAN:	Bebauungsplan	GEZ.:	MK
			BL.GR.:	81/47
			DATUM:	12.12.2019
			PLAN NR.:	BP
			MASSSTB:	1:500