ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfaffensee – 1. Änderung“

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 „Ärztehaus“. 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 verpflanzter 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 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.

Bodenschutz

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte gefahrverdächtige 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 Bodenschutzrechts 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 gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:
Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige 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 Umgebungsschutzes 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.