

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ▪ STADT ▪ LANDSCHAFT ▪ UMWELT

STADTPLANER ▪ ARCHITEKTEN ▪ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "NORD"

FEBRUAR 1999

PN 95120bgr.doc

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM
TEL 06 21/54 50 31-34 ▪ FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5
D-67229 GEROLSHEIM
TEL 0 62 38/31 43 ▪ FAX 0 62 38/98 94 44

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.4 Kosten und Erschließungsaufwand
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Harthausen führt für eine am nördlichen Ortsrand gelegene Fläche ein Bebauungsplanverfahren durch. Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz auf einer Fläche von ca. 2,4 ha.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der erforderlichen Ersatzfläche zweigeteilt. Teil 1 des Bebauungsplangebietes mit der geplanten Baufläche wird begrenzt

- im Norden
durch die nördliche Grenze der Flurstücke 454 und 428, durch eine Linie ca. 20 m bis 13 m nördlich der südlichen Grenze der Flurstücke 431, 432 und 433 sowie durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, Flurstück 430/1
- im Westen
durch die Hanhofer Straße bzw. die östliche Grenze der Bebauung entlang der Hanhofer Straße Nr. 18 - 32
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Bebauungsplanes "Am Tabakschuppen"
- im Osten
durch den Wooggraben bzw. den Friedhofspfad

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

299/6, 299/8, 300/2, 301/2, 305/2 (Friedhofspfad, teilweise), 370/2, 371/1, 371/2, 372/1, 373/1, 374, 374/2, 375, 375/2, 376, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 411, 412, 413, 414/1, 414/2, 415/1, 415/2, 416/1, 417/1, 418/1, 418/2, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 428, 430/1 (teilweise), 431 (teilweise), 432 (teilweise), 433 (teilweise), 454, 4252/4 (Wooggraben, teilweise), 4286/9 (Hanhofer Str., teilweise)

Teil 2 des Bebauungsplangebietes umfaßt eine Teilfläche von ca. 1.800 m² des Flurstücks 802, gelegen südlich des Modenbachs.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Harthausen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken.

Um dieser Baulandnachfrage Rechnung zu tragen, wird eine bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten erforderlich.

Die Ortsgemeinde Harthausen beabsichtigt daher, für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich zwischen Wooggraben und Hanhofer Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

Zugleich soll mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung einer verkehrsberuhigenden Maßnahme an der K 26 im Bereich der Ortseinfahrt aus Richtung Hanhofen geschaffen werden. Hier wird auch eine Fläche für die Neuanlage einer Bushaltestelle eingeplant.

3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, Änderungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1990 ist das Planungsgebiet überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Entlang des Wooggrabens verläuft ein bis zum angrenzenden, parallel verlaufenden Wirtschaftsweg reichender Grünstreifen. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, wobei entlang des Wooggrabens eine Grünlandnutzung, ansonsten eine ackerbauliche Nutzung erfolgt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem topographisch fast ebenen Gelände, mit einer Höhendifferenz von ca. 1,00 m (ca. 107,00 m bis ca. 108,00 m üNN.).

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zum Schutz der Wohnbebauung vor möglichen Immissionen werden die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Planerische Absicht der Gemeinde ist eine gemischte Bebauung des Planungsgebietes mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Kettenhäusern in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern. Ein Bau von Mehrfamilienhäusern ist nicht vorgesehen, da die dörflichen Bau- und Sozialstrukturen erhalten werden sollen und mit dem Baugebiet "Nord" der in Harthausen bestehenden Baulandnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen werden soll. Dementsprechend wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf 2 begrenzt.

Weiterhin wird zur Verhinderung massiver, ortsuntypischer Baukörper, die zulässige Gebäudebreite für Einzelhäuser und Doppelhaushälften auf 12 m begrenzt. Zusätzlich wird aus diesem Grund die GRZ auf 0,3 begrenzt. Soweit sich im Umlegungsverfahren wesentlich größere Grundstücke ausbilden als planerisch vorgesehen, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 130 m² begrenzt. Die Begrenzung der GRZ dient auch der Verringerung der maximal möglichen Versiegelung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,00 m wird jedoch erreicht, daß maximal eine eingeschossige Bebauung mit einem anrechenbaren Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann. Aufgrund der Festsetzung der Geschözzahl in Verbindung mit der zulässigen Traufhöhe kann auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl verzichtet werden.

Die Firsthöhen sind in Abhängigkeit von der zulässigen und planerisch vorgesehenen Geschößigkeit festgesetzt.

Um eine flächensparende Bebauung zu ermöglichen, wird für Teilflächen eine Kettenhausbebauung mit Anbau des Hauptbaukörpers auf der einen seitlichen Grundstücksgrenze und - bei Mittelhäusern - der Garage auf der gegenüberliegenden Grenze festgesetzt. Damit wird eine verdichtete Bebauung mit sinnvoller Lösung der Stellplatzproblematik erreicht. Eine Überbauung der Garagen wird ausdrücklich zugelassen. In Verbindung mit der Festsetzung, daß die festgesetzte Traufhöhe auf 1/3

der Gebäudelänge überschritten werden darf, ist sichergestellt, daß bei einer Überbauung der Garage eine angemessene Raumhöhe geschaffen werden kann.

Die Regelungen zur Dachneigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, daß die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen von Bebauung wird festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

Für das Baugebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den im Bebauungsplan enthaltenen vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen folgende Flächenaufteilungen:

STÄDTEBAULICHE DATEN	
Anzahl Baugrundstücke:	14 Einzelhausgrundstücke
(entspr. Vorschlag	10 Doppelhausgrundstücke
Grundstücksaufteilung)	9 Kettenhausgrundstücke
	33 Baugrundstücke insgesamt
Grundstücksgrößen:	von ca. 230 m ² bis ca. 500 m ²
Gesamtfläche Baugebiet	
(ohne externe Ersatzflächen, Hanhofer Straße und ohne	
Wiesenflächen am Wooggraben):	100 %
Baugrundstücke:	64,3 %
Öffentl. Erschließung:	17,0 %
Öffentliche Grünflächen:	18,7 %

5.2 Erschließung

Die Konzeption der Erschließung des Baugebietes erfolgt auf Grundlage der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Östlich des Planungsgebietes ist südlich des Wooggrabens eine weitere Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, die aufgrund der gegebenen Bebauung in der bestehenden Ortslage Harthausens nur im äußersten Westen an die L 537 sowie über das Baugebiet "Nord" an die Hanhofer Straße (K 26) angebunden werden kann. Daher wird bereits im Bebauungsplan "Nord" eine Straßenführung vorgesehen, die das künftig ggf. entstehende Baugebiet südlich des Wooggrabens mit erschließen kann.

Vorgesehen ist dabei, den Wooggraben im Bereich der derzeit bestehenden Brücke am Friedhofspfad zu queren.

Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes "Nord" wird daher von der Hanhofer Straße bis zur Brücke Friedhofspfad mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und mindestens einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut. Bei der Anbindung der künftigen Haupteerschließungsstraße an die Hanhofer Straße ist eine Kombination des Knotenpunktes mit einem Fahrbahnteiler als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme vorgesehen.

Am Fahrbahnteiler an der K 26 wird in nördlicher Richtung eine Busbucht mit Buswartehalle vorgesehen, da an der bestehenden Haltestelle vor dem Gebäude Hanhofer Str. 32 kein ausreichender Witterungsschutz realisiert werden kann. In südlicher Fahrtrichtung bleibt die bestehende Haltestelle vor dem Gebäude Hanhofer Straße 37 bestehen, da die Haltestelle vornehmlich als Ausstiegshaltestelle genutzt wird und deshalb kein Witterungsschutz erforderlich ist.

Um zu hohe Geschwindigkeiten im bebauten Bereich zu vermeiden, ist vorgesehen, im Zentrum des künftigen Baugebietes einen Platzbereich zu schaffen, der als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird und so zur Verkehrsdämpfung beitragen kann.

Die weitere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Schleifenstraße, die entsprechend dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen als Mischverkehrsfläche mit 5,50 m Breite ausgebaut werden soll.

Zur Anbindung des Baugebietes an das Ortszentrum ist vorgesehen, den vorhandenen Grunddienstbarkeits-Wirtschaftsweg entlang des Wooggrabens als öffentlichen Fußweg auszubauen. Damit wird in Verbindung mit einem im angrenzenden Bebauungsplan "Am Tabakschuppen" vorgesehenen Fußweg eine kurze fußläufige Verbindung in das Ortszentrum geschaffen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in der Hanhofer Straße vorhandenen Leitungen.

Die derzeit noch vorhandene Freileitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes erdverkabelt. Entsprechende Zusagen der Pflanzwerke als Leitungsbetreiber liegen vor.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den Friedhofspfad in den in der

Speyerer Straße vorhandenen Kanal. Die Dimensionierung der vorhandenen Abwasserleitung in der Hanhofer Straße ist für den zu erwartenden Schmutzwasseranfall nicht mehr ausreichend, daher wird ein neuer Anschlußkanal zur Speyerer Straße gebaut. Dieser neue Kanal kann mittelfristig auch die Entsorgung der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen südlich des Wooggrabens mit übernehmen.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend der Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt vom 18.09.1997 innerhalb des Baugebietes auf den Baugrundstücken zurückgehalten und - soweit angesichts der Untergrundverhältnisse möglich - versickert werden. Die Grundstücke sind so ausreichend bemessen, daß in Verbindung mit der festgesetzten geringen GRZ ein ausreichendes Rückhaltevolumen auf den Baugrundstücken geschaffen werden kann. Im Starkregenfall ist eine Ableitung in die öffentlichen Grünflächen - teilweise über die öffentlichen Verkehrsflächen - möglich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen entwässert. Diese werden als Rückhalte- bzw. Versickerungsmulden gestaltet. Entlang der Randeingrünungsflächen ist im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Schaffung eines auf ein 20-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegten Rückhaltevolumens vorgesehen. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ausreichend.

5.4 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Harthausen kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. 800 TDM für Straßenbau sowie ca. 330 TDM für die Schmutzwasserableitung zu. Die Kosten für öffentliche Grünflächen einschließlich der Niederschlagswasserversickerung und die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. 220 TDM.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB auf die Anlieger umgelegt.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie

bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Wohngebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, eine Teilfläche von 1.800 m² des gemeindeeigenen Flurstücks 802 der Gewanne "Unter der Steinernen Brücke" heranzuziehen und als Streuobstwiese zu gestalten. Die vorgesehene Ersatzfläche liegt unmittelbar südlich des Modenbachs und wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, April 1998) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135a BauGB geschaffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten versiegelten Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Ersatzmaßnahmen, die Teil der Erschließungsmaßnahme sind und dementsprechend als Erschließungskosten mit abgerechnet werden, werden entlang des Wooggrabens durchgeführt.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Harthausen, den

.....
(Remmel)
Ortsbürgermeister