

PLANUNGSBÜRO

**PISKE**

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT

STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

---

## **ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "OST"**

**MÄRZ 2001**

PN 95111bgr.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.    Umweltschutz und Umweltvorsorge**
  - 5.1    Altablagerungsflächen**
  - 5.2    Schallschutz**
- 6.    Denkmalschutz**
- 7.    Planung**
  - 7.1    Städtebauliche Konzeption**
  - 7.2    Erschließung**
  - 7.3    Ver- und Entsorgung**
  - 7.4    Kosten und Erschließungsaufwand**
- 8.    Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 9.    Bodenordnung**
- 10.    Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

## 1.    Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet schließt östlich von Harthausen an die vorhandene Bebauung an. Es stellt den Übergang zwischen der bebauten Ortslage und dem Außenbereich dar. Das Gelände des Plangebietes ist zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfaßt ca. 8,0 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- + im Norden    durch die Landesstraße 537 (Speyerer Straße), eine Teilfläche der ehemaligen Kläranlage und des östlich angrenzenden Weges mit Graben sowie durch eine Linie ca. 30 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 1456.
  
- + im Osten    durch den geplanten Wirtschaftsweg südlich der L 537 bzw. den Wirtschaftsweg Flurstück Nr. 1842/3, dann entlang des Wirtschaftsweges Flurstück Nr. 1843 auf die westliche Grenze der Flurstücke 1838, 2376/1, 2376 und 2375 verspringend, dann in geradliniger Verlängerung über die Flurstücke 2374/2, 2373/2, 2372/2 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 2371 ziehend
  
- + im Süden    die nördliche Grenze des Flurstücks 2371
  
- + im Westen    durch die östliche Grenze der Flurstücke 5709, 5740, 5710, 5711, 1824/11, 1824/17, 1824/16, 1824/15, 1824/14, 1824/13, 1824/12 (Lehmgrubenweg 1 - 15) bzw. die östliche Grenze der Johannesstraße Flurstück Nr. 1817/7, dann entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 1807/8 (Johannesstraße 21) bis zum Flurstück 1794/3, entlang der westlichen Grenze dieses Flurstücks um ca. 50 m nach Norden verspringend und weiter rechtwinklig in östlicher Richtung bis zum Flurstück 1788/8, ab dort nach Norden bis über die L 537.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Harthausen mit den Fluren "Am Speyerer Weg rechts unter'm Dorf", "Am Speyerer Weg links unter'm Dorf", "Im Gebel", "Links an der Lehmgrube" mit den Flurstücksnummern ganz oder teilweise:

1215 (teilweise), 1456 (teilweise), 1491 (Speyerer Straße, teilweise), 1740/1 (Kläranlage, teilweise), 1772/1, 1772/2, 1772/3, 1772/4, 1773/1, 1773/2, 1773/3, 1774/1, 1774/2, 1774/3, 1775/1, 1775/2, 1775/3, 1776/1, 1776/2, 1776/3, 1777/1, 1777/2, 1777/3, 1779/3, 1779/4, 1779/5, 1779/6, 1779/7, 1779/8, 1781/1, 1781/2, 1871/3, 1782/1, 1782/2,

1782/3, 1783/1, 1783/2, 1783/3, 1784/1, 1784/2, 1784/3, 1785/1, 1785/2, 1785/3, 1786/3, 1786/4, 1786/5, 1787/1, 1787/2, 1787/3, 1788/3, 1788/4, 1788/5, 1788/6, 1788/7, 1788/8, 1794/3 (teilweise), 1794/5 (teilweise), 1809, 1809/2, 1810, 1813/2, 1815, 1817, 1819, 1820, 1821/1, 1821/2, 1822, 1824/3, 1824/11, 1824/19, 1828, 1829, 1830, 1831, 1831/1, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1842/2, 1842/3 (Weg, teilweise), 1843 (Weg „Im Gebel“, teilweise), 1860 (teilweise), 1860/1 (teilweise), 1861 (teilweise), 1862 (teilweise), 1862/1, 1863 (teilweise), 1863/1, 1864/1, 1864/2, 1864/3 (Weg, teilweise), 1865 (L 537, teilweise), 2011 (Mittelweg, teilweise), 2370 (Rappengasse, teilweise), 2372/2 (teilweise), 2373/2 (teilweise), 2374/2 (teilweise), 2377, 2377/1, 2378, 2379/2, 2380/2, 2381/2.

Zur Umsetzung der landespflegerischen Ausgleichserfordernisse ist zudem eine Teilfläche des Flurstücks 802 der Gewanne "Unter der Steinernen Brücke", gelegen unmittelbar südlich des Modenbachs, in den Bebauungsplan einbezogen.

## **2.    Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Ortsgemeinde Harthausen unterliegt einem hohen Siedlungsdruck. Dieser Siedlungsdruck äußert sich in einer verstärkten Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken sowohl für eine Wohnbebauung wie auch für eine gewerbliche Bebauung.

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

Die Ortsgemeinde Harthausen beabsichtigt daher, für den Bereich entlang des östlichen Ortsrandes einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung, Bodenordnung und Bebauung des dargestellten Bereiches geschaffen werden.

## **3.    Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen stellt für die Gemeinde Harthausen am östlichen Ortsrand im Norden gewerbliche Bauflächen und im Süden Wohnbauflächen dar. Die Siedlungsflächenerweiterung ist symbolisch mit grünplanerischen Bindungen versehen.

Die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes an das überörtliche Straßennetz (L 537) ist über eine ins Baugebiet integrierte Ortsrandstraße ebenso im Flächennutzungsplan enthalten wie eine direkte Verbindung zur bebauten Ortslage.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet ist im Bereich "Links der Lehmgrube" eine Altlastenfläche dargestellt.

Weitere Aussagen sind im Flächennutzungsplan nicht getroffen worden. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4. Vorherige Nutzung / Bestand**

Die von der Planung berührten Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich oder als Nutzgartenflächen genutzt. Östlich der Johannesstraße besteht eine Wohnbebauung mit ursprünglich landwirtschaftlicher Prägung, die mit in den Bebauungsplan einbezogen wird.

Im östlichen Bebauungsplanbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Lagerhalle, die im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebietes aufgegeben und verlagert wird. Landespflegerisch bedeutsame Flächen sind mit Ausnahme eines Feldgehölzriegels im Nordosten des Planungsgebietes nicht zu verzeichnen.

Am Lehmgrubenweg ist angrenzend an das Bebauungsplangebiet eine Verdachtsflächen im Altlastendeponiekataster des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz verzeichnet.

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befinden sich im Nord-Westen ein Landmaschinen- und Autohandel sowie im Nord-Osten ein Aussiedlerhof. Daher ist im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung festgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem topografisch fast ebenen Gelände, mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m (107 m bis 108 m ü.NN.) auf ca. 520 Längener.

#### **5. Umweltschutz und Umweltvorsorge**

##### **5.1 Altablagerungsflächen**

Das Bebauungsplangebiet wird tangiert von der im Abfalldeponiekataster enthaltenen Altablagerung mit der Nummer 33802011-216. Diese befindet sich auf der Ostseite des Lehmgrubenweges in Harthausen im Bereich der Flurstücke 1824/13 - 1824/17. Es handelt sich um einen ehemaligen Gemeindepfandplatz im Bereich einer früher vorhandenen Lehmgrube, in der gemäß Abfalldeponiekataster im Zeitraum von 1953 bis 1960 Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Kenntnisse über bzw. ein begründeter Verdacht auf eine Mitablagerung von sonstigen Abfällen liegen nicht vor; die Altablagerung ist der Gruppe 3 zugeordnet. Die gesamte Altablagerung ist in den 60er Jahren mit Wohngebäuden überbaut worden.

Bezüglich der Ausdehnung der Altablagerung ist lediglich die Begrenzung zum Lehmgrubenweg genau bekannt. Eine parzellenscharfe Abgrenzung der Ablagerungsstelle nach Norden, Osten und Süden ist laut Abfalldeponiekataster nicht möglich.

Zur Bestimmung der maximalen Ausdehnung der Altablagerung sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung wurden in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Ludwigshafen als Unterer Abfallbehörde am 20.02.1997 insgesamt 8 Schürfe bis in die Tiefe des anstehenden gewachsenen Bodens durchgeführt, d. h. in der Regel in einer Tiefe von ca. 1,50 m. Die Lage der Schürfe wurde mit Ausnahme der Schürfe entlang der im Abfalldeponiekataster verzeichneten östlichen Grenzlinie sowie an der nördlichen Grenze gewählt.

Als Ergebnis der Erkundung ergibt sich, daß an sämtlichen entlang der im Abfalldeponiekataster verzeichneten Grenzlinien bis in die Tiefe des gewachsenen Bodens keine erkennbare Ablagerungen anstehen.

Aus den durchgeführten Schürfen ergibt sich folgendes:

- Die im Abfalldeponiekataster enthaltene östliche Grenze wird mit Sicherheit von der Altablagerung nicht überschritten. Die östliche Grenze kann daher als maximale Ausdehnungslinie angesehen werden.
- Die im Abfalldeponiekataster enthaltene nördliche Grenze wird mit Sicherheit von der Altablagerung nicht überschritten. Die nördliche Grenze kann daher als maximale Ausdehnungslinie angesehen werden.
- Damit ergibt sich kein weitergehender Untersuchungsbedarf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Ost", da die Altablagerungsfläche sich nicht in das Bebauungsplangebiet hinein erstreckt.

Zwei weitere, im Südwesten an das Planungsgebiet angrenzende Altablagerungsflächen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Südost" untersucht. Gemäß "Untersuchungsbericht zur Gefährdungsabschätzung von Verdachtsflächen durch Erkundung einschließlich chem. Bodenanalysen" durch IBES Baugrundinstitut GmbH, Beratende Ingenieure und Geologen für das Bauwesen, Neustadt/Weinstraße, Az.: August 1992/92.072 - 74.1, sind in einer Verdachtsfläche keine Altablagerungen gefunden worden. Die ebenfalls außerhalb des Bebauungsplangebietes befindliche zweite Untersuchungsfläche wies "erhebliche Schwermetallkonzentrationen" auf. Hier wurde ein Bodenaustausch durchgeführt, so daß die Sanierung abgeschlossen ist.

Auswirkungen auf das Baugebiet "Ost" ergeben sich durch die kartierten Altablagerungen somit nicht. Soweit jedoch dennoch im Planungsgebiet Ablagerungen aufgefunden werden, ist die Kreisverwaltung als zuständige Behörde zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.2 Schallschutz**

Das geplante Wohngebiet unterliegt aufgrund des im Norden bestehenden Autohauses Vogel, dem Gemüseanbaubetrieb Weidenseehof sowie der geplanten gewerblichen

Bebauung einer potentiellen Immissionsbelastung. Die Ortsgemeinde Harthausen hat daher eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro Pies, Boppard, beauftragt.

Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens vom 10.07.1998 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe zur Tageszeit fast im gesamten Plangebiet der Tagesimmissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Zur Nachtzeit wird demgegenüber der Immissionsrichtwert nur im südlichsten Plangebietsbereich eingehalten.

Zum Schutz des Wohngebietes wird vorgeschlagen, im Bereich der Fa. Vogel die Verladung der Ersatzteile zur Nachtzeit nach Norden zu verlagern und entlang der südlichen Betriebsgeländegrenze Vogel eine Riegelbebauung vorzusehen.

Nachdem die Fa. Vogel erklärt hat, daß sie die nächtliche Anlieferung verlegen und zugleich ein zusätzliches Gebäude, welches gegenüber dem Baugebiet eine abschirmende Wirkung hat, errichten wird, wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt.

Gemäß den Ergebnissen des Nachtragsgutachtens vom 01.03.1999 kann auch der Nachtimmissionswert für ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten südlichen Geltungsbereich des Planungsgebietes eingehalten werden. Bis auf Höhe des südlichen Betriebsgebäudes der Fa. Vogel wird auch der Nachtimmissionswert für ein Mischgebiet weitestgehend eingehalten.

Dementsprechend ist es möglich, die bislang ungenutzten Freiflächen südlich der Fa. Vogel als Mischgebiet in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Für das geplante Gewerbegebiet ergeben sich bei einer Ansiedlung üblicher Gewerbebetriebe zur Tageszeit keine Einschränkungen. Zur Nachtzeit ist laut Gutachten im nördlichen Bereich ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> einzuhalten, während im südlichen Bereich ein Nachtbetrieb auszuschließen ist.

Bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist berücksichtigt, daß die von der Fa. Cuntz-Vogel geplante und am 07.11.1995 von der Bezirksregierung (AZ 568-325 Ha 6/95) genehmigte Demontageanlage für Altfahrzeuge nach Aussage der Fa. Cuntz-Vogel nicht errichtet werden wird.

## **6.    Denkmalschutz**

Nach Erkenntnissen des Landesamtes für Denkmalpflege schneidet das geplante Baugebiet in der nördlichen Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes in das Grabungsschutzgebiet eines spätbronzezeitlichen Gräberfeldareals ein, das durch

Grabfunde auf den Parzellen Nr. 1809 - 1811 belegt ist. Damit die Archäologische Denkmalpflege dem bebauungsplan zustimmen konnte, sind für die späteren Baumaßnahmen folgende Auflagen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten ist die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege min. 4 Wochen im Voraus, den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
2. die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Abs. 1 und 2 entbinden die Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen. Es muß mit Bauverzögerungen gerechnet werden.
5. Die Auflagen gelten insbesondere für die Bereiche des Grabungsschutzgebietes (Pl.Nr. 1809 bis 1824 und 1828 bis 1837 incl. Teilungen).
6. Innerhalb des im Plan dargestellten Grabungsschutzgebietes ist das Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO nicht anzuwenden.

## **7. Planung**

### **7.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Baugebiet gliedert sich auf in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in ein Mischgebiet sowie in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE).

#### **7.1.1 Gewerbegebiet**

Im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Planerische Zielsetzung der Gemeinde ist es, hier nur nicht bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzusiedeln. Dementsprechend werden für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes sämtliche Betriebe, die in den Abstandsklassen I-VI des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz enthalten sind sowie Betriebe mit vergleichbarer Emissionsträchtigkeit, ausgeschlossen. Zulässig sind somit nur Betriebe mit Abstandserfordernissen gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung von maximal 100 m.

Für den südlichen Teil des Gewerbegebietes im Übergang zur geplanten Wohnbebauung werden nur Betriebe zugelassen, die ansonsten auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit soll –ergänzend zu den Ergebnissen des Immissionsgutachtens - ein Puffer

zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung geschaffen werden.

Weiterhin werden im gesamten Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen, da diese Einrichtungen vorrangig im Bereich des Ortskerns errichtet werden sollen.

Zum Schutz der im Gewerbegebiet eingeschränkt zulässigen Wohnnutzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Um im Gewerbegebiet den Anforderungen der Betriebsinhaber an eine Wohnmöglichkeit auf dem Betriebsgelände zu entsprechen, werden je Gewerbebetrieb maximal zwei Wohnungen zugelassen. Die Wohnnutzung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, um die Funktion des Baugebietes als Gewerbegebiet zu wahren.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die Grundflächenzahl deutlich gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Wert von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies reicht für eine angemessene gewerbliche Bebauung aus.

Die maximale Traufhöhe wird für Gebäude auf 6 m sowie für sonstige bauliche Anlagen auf 11 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m. Durch die Höhenfestsetzung ist die Gebäudekubatur ausreichend festgelegt; eine gesonderte Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschoßflächenzahl ist nicht erforderlich.

Zur Wahrung eines städtebaulich abgestimmten Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigungen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen getroffen.

### **7.1.2 Mischgebiet**

Die bislang ungenutzten Freiflächen südlich der Fa. Vogel werden auf Grundlage des Nachtrages zum Schalltechnischen Gutachten in den Bebauungsplan als Mischgebiet mit einbezogen.

Im Mischgebiet werden nur Betriebe zugelassen, die ansonsten auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß mit einer erheblichen Wohnnutzung im Mischgebiet zu rechnen sein wird. Zudem wird damit –ergänzend zu den Ergebnissen des Immissionsgutachtens - ein zusätzlicher Puffer zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung geschaffen.

Zum Schutz der Wohnnutzung werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Tankstellen

und Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da im Gewerbegebiet besser geeignete Flächen hierfür zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die Grundflächenzahl deutlich gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Wert von 0,6 auf 0,4 reduziert. Dies reicht für eine angemessene gemischte Bebauung aus. Gewerbebetrieben mit höheren Versiegelungserfordernissen stehen ausreichend Bauplätze im Gewerbegebiet zur Verfügung.

Die maximale Trauf- und Firsthöhe sowie die Geschossigkeit wird wie im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet geregelt. Die Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen sowie zu Einfriedungen entsprechen denen des Gewerbegebietes.

### **7.1.3 Allgemeines Wohngebiet**

Der südliche Teil des 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 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 "Ost" 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 auf 12 m und für Doppelhaushälften auf 10 m begrenzt. Zusätzlich wird aus diesem Grund die GRZ auf 0,3 reduziert. Soweit sich im Umlegungsverfahren wesentlich größere Grundstücke ausbilden als planerisch vorgesehen, wird die maximal zulässige Grundfläche auf 130 m<sup>2</sup> beschränkt. 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 überwiegend mit II festgesetzt. Durch eine Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf 4,00 m wird erreicht, daß maximal eine eingeschossige Bebauung mit einem anrechenbaren Vollgeschoß im Dachraum entstehen kann.

Am Siedlungsrand ist die Geschossigkeit zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die Landschaft auf I reduziert.

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

Da durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Grundfläche die Gebäudekubatur ausreichend umschrieben ist, kann auf die Festsetzung einer Geschosshöhe verzichtet werden.

Für die Bebauung entlang der Johannesstraße ist eine Beibehaltung der ortstypischen Baustrukturen mit einer Haus-Hof-Bauweise vorgesehen. Daher wird als Bauweise ein Anbau an die nördliche Grundstücksgrenze vorgegeben. Während das Vorderhaus giebelständig zur Straße auszubilden ist, sind Gebäude in der zweiten Reihe traufständig auszubilden. Die rückwärtigen Gebäude können beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

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 für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke festgesetzt, daß Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante des Baufensters sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind.

#### **7.1.4 Eingrünung**

Am Rand des Baugebietes ist eine Randeingrünung vorgesehen, die entlang des Wohngebietes in der Regel 6 m und entlang des Gewerbegebietes mindestens 8 m breit ist. Die Randeingrünung dient neben der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft auch der Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers. Im nördlichen Teil ist die vorhandene Feldhecke entlang des Wirtschaftsweges mit in die Randeingrünung einbezogen. In die Randeingrünung integriert ist auch das südlich der verlängerten Rappengasse vorhandene Wegekreuz.

Weiterhin ist im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ein Kinderspielplatz in der Randeingrünung vorgesehen, der den durch das Neubaugebiet entstehenden Bedarf abdecken wird. Im Zuge der im Flächennutzungsplan dargestellten künftigen Erweiterung des Wohngebietes nach Osten kann der Spielplatz, der dann in eine zentrale Lage rückt, entsprechend dem ansteigenden Bedarf erweitert werden.

Durch einen bis zu ca. 30 m breiten Grünstreifen sind zudem das Gewerbegebiet bzw. das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet voneinander getrennt. Im Bereich dieser

breiten Grünfläche ist der Hauptversickerungsbereich für das Baugebiet vorgesehen.

### 7.1.5 Städtebauliche Daten

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

<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	
Bauflächen Gewerbegebiet	18,6 %
Bauflächen Mischgebiet	7,4 %
Bauflächen Wohngebiet (neu)	32,5 %
Bauflächen östl. Johannesstraße (Bestandsentwicklung)	9,5 %
Öffentl. Erschließung:	14,4 %
Öffentliche Grünflächen:	17,6 %
Anzahl Baugrundstücke: (entspr. Vorschlag Grundstücksaufteilung)	10 Gewerbegrundstücke mit ca. 1.400 – 2.000 m <sup>2</sup> 8 Mischgebietsgrundstücke mit ca. 600 – 800 m <sup>2</sup> 40 Einzelhausgrundstücke mit ca. 400 – 450 m <sup>2</sup> 18 Doppelhausgrundstücke mit ca. 300 – 400 m <sup>2</sup>

### 7.2 Erschließung

Im Rahmen der übergeordneten Überlegungen für die Verkehrserschließung Harthausens ist bereits im Flächennutzungsplan eine Verbindungsstraße zwischen der Heiligensteiner Straße und der Speyerer Straße zur Umfahrung des Ortskerns vorgesehen. Diese Verbindungsstraße ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südost" bereits umgesetzt (Straße "Im Sand") und soll nun durch den Bebauungsplan "Ost" komplettiert werden. Da zwischen Heiligensteiner Straße und Speyerer Straße kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist, beschränkt sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf innerörtlichen Ziel- und Quellverkehr. Die Straße dient weit

überwiegend der Erschließung des Baugebietes selbst; Einschränkungen für die angrenzend geplante Wohnbebauung ergeben sich damit nicht.

Der Fahrbahnquerschnitt der Straße "Im Sand" mit 4,75 m Fahrbahnbreite, einem Parkstreifen von 2 m Breite und beidseitig 2 m breiten Gehwegen wird für den Bereich des geplanten Wohngebietes fortgesetzt. Am Kreuzungspunkt mit der Rappengasse wird ein zentraler Platzbereich geschaffen, der neben seiner Funktion als öffentlicher Aufenthaltsraum auch als verkehrsberuhigender Bruch in der Linienführung der Ortsrandstraße dient.

Im Gewerbegebiet wird die Fahrbahnbreite der Haupteerschließungsstraße auf 6,00 m aufgeweitet, um Begegnungsfälle Lkw/Lkw sicher abwickeln zu können. Für LKW wird am südlichen Ende des Gewerbegebietes eine Wendemöglichkeit geschaffen. Damit soll möglicher LKW-Verkehr durch das Wohngebiet vermieden werden.

Die Anbindung der Haupteerschließungsstraße an die L 537 erfolgt im Bereich des bisherigen Fahrbahnteilers. Um Verkehrskonflikte in Verbindung mit querenden landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu vermeiden, erfolgt in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer und der Landwirtschaftskammer die Anbindung an die Landesstraße in Form eines Kreisels, in den neben der Landesstraße und der Baugebieterserschließungsstraße auch zwei Wirtschaftswege eingebunden werden. Der nördliche Wirtschaftsweg kann später zu einer vollwertigen Straße im Zuge einer nordöstlichen Umgehung ausgebaut werden.

Mit einem Kreisel am Ortseingang wird gegenüber der ursprünglich angedachten Knotenpunktlösung, der vom Straßen- und Verkehrsamt Speyer mit Schreiben vom 11.09.1996 grundsätzlich zugestimmt wurde, ein wesentlich höheres Maß an Verkehrssicherheit erreicht.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt durch eine Stichstraße mit 5,50 m Breite mit Wendemöglichkeit für Lkw am Ende. Angesichts der geringen Länge, der geringen zu erwartenden Verkehrsmenge und dem anzunehmenden Anteil an Wohnbebauung ist eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich angemessen.

Die weitere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die verlängerte Rappengasse, die auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut wird. Weiterhin sind mehrere kurze Stichstraßen vorgesehen, die angesichts der geringeren Verkehrsbedeutung als Mischverkehrsfläche mit 4,75 m Fahrbahnbreite ausgebaut werden. Für die Stichstraßen ist am Ende jeweils eine Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen. Wendemöglichkeiten für LKW, insbesondere für Müllfahrzeuge werden wegen des damit verbundenen Flächenverbrauchs nicht vorgesehen; die geringe Stichstraßenlängen erlauben eine Sammlung der Mülltonnen an der Haupteerschließungsstraße.

Bei der Konzeption der Erschließung wurde die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Erweiterung des Baugebietes nach Osten berücksichtigt. Hier sind mit der verlängerten Rappengasse im Süden und einer Stichstraße im Norden zwei bereits derzeit für die Erschließung von Baugrundstücken notwendigen Erschließungsansätze gegeben, die bei einer Erweiterung des Baugebietes zu einer Schleife verbunden werden können.

Da das Erschließungsstraßennetz bewußt sparsam ausgelegt ist, kommt dem Nachweis einer ausreichenden Zahl notwendiger Stellplätze eine wesentliche Bedeutung zu. Im Bebauungsplan ist daher für Wohngebäude die Zahl notwendiger Stellplätze in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgesetzt.

### **7.3 Ver-/Entsorgung**

Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in der "Speyerer Straße", Verlängerung "Rappengasse" und Verlängerung "Im Sand" vorhanden.

Der Anschluß für das Schmutzwasser erfolgt durch einen neuen Hauptsammler in der Haupteerschließungsstraße über die ehemalige Kläranlage Harthausen an die Kläranlage nach Speyer. Eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Ortskanalisation ist nicht vorgesehen.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein differenziertes Entwässerungssystem vorgesehen:

- Das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet wird auf den Baugrundstücken versickert. Im Starkregenfall wird Überschußwasser einschließlich dem Verkehrsflächenwasser in Mulden in öffentlichen Grünflächen gesammelt und im Randbereich des Baugebietes versickert.
- Im Wohngebiet wird entlang der Haupteerschließungsstraße ein Regenwasserkanal vorgesehen, der das Verkehrsflächenwasser sowie im Starkregenfall auch das auf den Grundstücken nicht versickerbare Niederschlagswasser aufnimmt und in die Grünfläche zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet leitet. Dort wird das Niederschlagswasser zentral versickert.
- Das Niederschlagswasser der Stichstraßen sowie der an den Stichstraßen sowie am Rand des Baugebietes gelegenen Grundstücke wird unmittelbar in den Bereich der Randeingrünung geleitet.

Da die Untergrundverhältnisse als für die Versickerung weniger geeignet anzusehen sind, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit, d.h. insbesondere ein Bodenaustausch zur Durchbrechung der bindigen Deckschichten, vorzusehen.

Entlang der Randeingrünungsflächen ist die Schaffung eines auf ein 20-jährliches

Niederschlagsereignis ausgelegten Rückhaltevolumens vorgesehen. Die zur Verfügung stehende Fläche ist ausreichend.

Das Entwässerungskonzept wird zu gegebener Zeit nochmals im Detail mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt.

Die Versorgung mit Energie (Gas, Elektrizität) und Telekommunikation und ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sicherzustellen und erfolgt über Erdverkabelung. Die Wasserversorgung wird von den Verbandsgemeindewerken sichergestellt.

Die Freileitung, die das Bebauungsplangebiet überspannt, wird demontiert und erdverkabelt. Die vorhandene Trafostation bleibt bestehen und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **7.4    Kosten / Erschließungsaufwand**

Auf die Ortsgemeinde Harthausen kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. 2,8 Mio DM für Straßenbau zu. Auf den Kreisell entfallen davon ca. 720 TDM.

Die von den Verbandsgemeindewerken vorzufinanzierenden Kosten für die Schmutzwasserableitung und für die Regenwasserableitung betragen ca. 1,33 Mio DM. Die Kosten für öffentliche Grünflächen einschließlich der Niederschlagswasserversickerung und den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf ca. 600 TDM.

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

#### **8.    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 Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorgesehen, den

vorhandenen Feldgehölzstreifen im Nordosten des Planungsgebietes zu erhalten und in die Randeingrünung zu integrieren.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird festgesetzt:

- eine im Süden 6 m breite und im Norden 8 m breite Randeingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen
- eine vollständige Versickerung der innerhalb des Baugebietes anfallenden Niederschlagswässer
- eine Straßenraumbegrünung mit mind. je einem heimischen, großkronigen Laubbaum je ca. 20 m Straßlänge
- eine Begrenzung der GRZ-Werte auf geringere Werte als nach BauNVO an sich zulässig
- eine Begrünung von auf längeren Abschnitten fenster- und türlosen Fassaden im Gewerbegebiet
- eine Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, ist vorgesehen, eine Teilfläche von 13.880 m<sup>2</sup> 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, November 1998 mit Ergänzung März 2001) 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.

## **9. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### 10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken entsprechend der möglichen Neuversiegelung zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 135 BauGB geschaffen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Verhältnis der versiegelten Fläche zur gesamten versiegelten Fläche bei der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

Fläche	Mehr- versiegelung	Anteil	Ausgleichs- flächenbedarf	Ausgleich durch	Anteil an ext. Ersatzfläche
Öff. Verkehrsfl.	9.590 m <sup>2</sup>	28,2 %	7.610 m <sup>2</sup>	Verkehrsgrün neu: 2.610 m <sup>2</sup> Rest 5.000 m <sup>2</sup>	36,0 %
GE MI	11.520 m <sup>2</sup> 2.290 m <sup>2</sup>	33,9 % 6,8 %	9.150 m <sup>2</sup> 1.830 m <sup>2</sup>	P 1: 6.110 m <sup>2</sup> Rest: 4.870 m <sup>2</sup>	35,1 %
WA	10.570 m <sup>2</sup>	31,1 %	8.390 m <sup>2</sup>	P 2: 4.380 m <sup>2</sup> Rest: 4.010 m <sup>2</sup>	28,9 %
Summe	34.670 m <sup>2</sup>	100 %	26.980 m <sup>2</sup> Externe Ersatzfläche + öff. Grünflächen abzgl. Gehölz Bestand/Erhalt und abzgl. Verkehrsgrün Bestand	Restsumme: 13.880 (= Fläche externe Ersatzfläche)	100 %

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

Harthausen,  
den .....

.....  
(Schaust)  
Ortsbürgermeister