



GEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "AM TABAKSCHUPPEN"

TEILPLAN I a.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 17.05.1988
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am: 26.05.1988
Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom: 23.09.1991 bis: 25.10.1991
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	am: 17.08.1992 bis: 30.09.1992
Beschließung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB)	am: 25.03.1993
Auslegungsbeschluss (§ 3 BauGB)	am: 25.03.1993
Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 21.10.1993
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom: 02.11.1993 bis: 16.11.1993
Eingegangene Bedenken und Anregungen	- zwei -
Beschluss über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am: 16.12.1993
Benachrichtigung der Einsender	am: 14.02.1994
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am: 16.12.1993

Harthausen, den 15.02.1994

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Harthausen wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates Harthausen vom 30.09.1993 das Bebauungsverfahren auf Grundlage des BauGB i.V.m. dem Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz weiterbetrieben. Die Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen entfällt somit.

ausgefertigt: Harthausen, den 15.02.1994

Dieser Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt, Nr. 8/94, vom 24.02.1994, rechtsverbindlich geworden.

Harthausen, den 15.02.1994

BLATTGRÖSSE	118 x 74 cm
ARCHITECT / PLANNER	ZUR HABENNAHME NUR BEDIENT BEZIEHET PLANUNGSGESCHICHT WERKS ARCHITEKTEN - STADTPLANER DIPL.-ING. H. HEGER DIPL.-ING. M. HOLLITZ DIPL.-ING. J. SING 6750 KATERSLUTEN-PRINZSTRASSE 11 · (0631) 69054-55
MASSTAB	1 : 500
DATUM	29.04.91 23.05.91 09.03.92 25.06.92 23.04.93 15.10.93
BEARBEITER	FA/HE

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 16 Abs. 1 über für Rheinland-Pfalz i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBAuO)

- Dach**
 - Zulässig sind nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer.
 - Die Dachneigung beträgt mindestens 35° und höchstens 45°.
 - Für die Dachneigungen sind rote bis rotbraune Materialien zu verwenden.
- Fassaden- und Wandgestaltung**

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Metall-, Kunststoff- oder Faserzementmaterialien oder aus glasiertem Material sind unzulässig.
- Werbeanlagen**

Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind nicht zulässig.
- Warenautomaten**

Warenautomaten sind in ihrem Äußeren so zu gestalten und instandzuhalten, daß sie nach Form, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltet wirken.

An Tabakschuppen dürfen keine Warenautomaten angebracht werden.

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Zufahrten und Parkplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

HINWEISE

Unbeschadet wasserrechtlicher Festsetzungen können auf den privaten Grundstücken dezentrale Wasserversickerungen vorgesehen werden.

PFLANZLISTEN

- Obstbäume; Hochstämme traditionelle landschaftstypische Sorten; Apfel-, Birnen-, Kirschen-, Zwetschgen-, Nußbäume
- Landschaftgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartweigl
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
- Baumarten für den Straßenraum

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Silberlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
- Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfernbirne
Betula pendula	Birke
Buddleia davidii	Schmetterlingstr.
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartweigl
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Häckchenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hausrose
Rosa rugifolia	Schäufelrose
Salix caprea (mas)	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia var. edulis	Elfbere
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
- Klettergehölze

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Waldrube	Clematis spec.
Johanniskraut	Lonicera spec.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BAUSETZBUCH (BAUGB)

in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2353), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BAUNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (LBAUO)

in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118)
- LANDESPFLEGESETZ (LPLFO)

in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV 90)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- GEMEINDEORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (GEMO)

in der Fassung vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), geändert durch Gesetz vom 02.06.1992 (GVBl. I S. 143)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB i. V. m. der BauVO 11 - 25 c.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen - Anlagen für die Verwaltung, - Gartenbetriebe, - Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch nicht außerhalb der § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes zulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgelegt:

Die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen - Tankstellen, - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der Festsetzung I + DG darf das Dachgeschoß auch als Vollgeschoß ausgebaut werden. Die Höhe des Kniestocks ist auf maximal 1,25 m begrenzt.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind die Baukörper ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten. Bei der Auswahl der Bäume im Straßenraum (Baumgröße/Baumkrone) ist hierauf zu achten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FESTSETZUNGEN ÜBER DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Minimierung der Flächenversiegelung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung der Erschließungswege, Parkplätze und Gehwege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Fußweg zum Wöograben ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.
 - Wiese** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichnete Wiese ist 1-2 mal jährlich zu mähen. An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Obstbäume zu pflanzen.

Die Arten der Bäume sollen aus der beiliegenden Artenliste 10.1 gewählt werden. Die Obstbäume sind durch Pflegemaßnahmen (Erhaltungsschnitt alle 2-3 Jahre) auf Dauer zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiese darf zum Schutz von Niederwild und bodenbrütenden Vögeln entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
 - Anpflanzen von Straßenbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen einheimische Laubbäume zu pflanzen. Zur Erzielung eines einheitlichen Gesamteindrucks soll die Beschränkung auf eine Baumart erfolgen. Die Auswahl der Bäume sollte aus der beiliegenden Pflanzliste 10.3 erfolgen.
 - Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für Hausgärten ist ein großkroniger Laubb Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei allen Pflanzungen sind weitestgehend einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Auswahl der Arten sollte aus den beiliegenden Pflanzlisten 10.1 und 10.3 bzw. 10.4 erfolgen. Alle Bäume sind dauernd zu erhalten und im Falle eines notwendigen Ersatzes gleichwertig zu ersetzen.

5.1.1. Bestehende Gebäude

Bestehende Gebäude

5.1.2. Bestehende Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze

5.1.3. Vorgeschlagene Parzellierung

Wegfall der bestehenden Grundstücksgrenze

5.1.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

5.1.5. Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

NUTZUNGSCHARLOTTEN

GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- DG Vollgeschoß im Dachraum

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) hier: einseitiger Grenzabstand nördliche Grundstücksgrenze
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Haupt-/ Nebenfrist (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- SD Dachform: Satteldach
- 35°-45° Angabe der zulässigen Dachneigung in Grad (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Sichtdreieck

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberechtigter Bereich
- F Fuß- und Radweg
- P Öffentlicher Parkplatz

GRÜN- UND FREIPLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Trafo

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II II Wiese

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

BESTAND/ABGRENZUNGEN/SONSTIGE PLANZEICHEN

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Parzellierung
- Wegfall der bestehenden Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)