

Ortsgemeinde Harthausen

Bebauungsplan „Westlich der Heiligensteiner Straße“

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehwegs der Heiligensteiner Straße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Sie darf für maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis zu einer Höhe von 6,2 m überschritten werden, wenn eine Dachneigung von 15° nicht überschritten wird.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Gehwegs der Heiligensteiner Straße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Rahmen der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen, auch wenn sie Teil der baulichen Hauptanlage sind, überschritten werden.

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

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

- 4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 4.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

- 4.3 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.
- 4.4 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Gartenflächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Flurstücke 3864/6 und 3863/11 sowie zugunsten der im Plangebiet tätigen oder tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

7. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Dabei muss der auf die Horizontale projizierte Abstand zwischen First und der Traufe der kürzeren Dachseite mindestens 1/3 der gesamten Gebäudebreite betragen.
- 7.2 Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite 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.
- 7.3 Für Gebäude, welche die zulässige Traufhöhe gemäß Festsetzung 2.2 überschreiten, sind Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig.

8. Zahl notwendiger Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

C. HINWEISE

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten, Eidechsen oder Fledermäuse) nicht 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.

Natürliches Radonpotenzial

Im 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 erdbetrübten 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.

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.

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Grundwasserschutz

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.

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV-Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Ortsgemeinde Harthausen, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Westlich der Heiligensteiner Straße“
Satzungsfassung vom 23.02.2023

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Nachbarrecht

Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.

Harthausen, den

.....

Ortsbürgermeister