

# **ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN**

## **BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER HEILIGEN- STEINER STRASSE“**

### **BEGRÜNDUNG**

**FEBRUAR 2023**

## Inhalt

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Schutzgebiete.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Ursprüngliches Baurecht .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....</b>	<b>7</b>
7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	7
7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	7
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	8
7.4. Immissionsschutz .....	8
7.5. Denkmalschutz .....	9
7.6. Bodenschutz .....	9
<b>8. Planung .....</b>	<b>9</b>
8.1. Städtebauliche Konzeption .....	9
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8.4. Grünordnung.....	12
8.5. Ver- und Entsorgung.....	14
<b>9. Bodenordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>16</b>

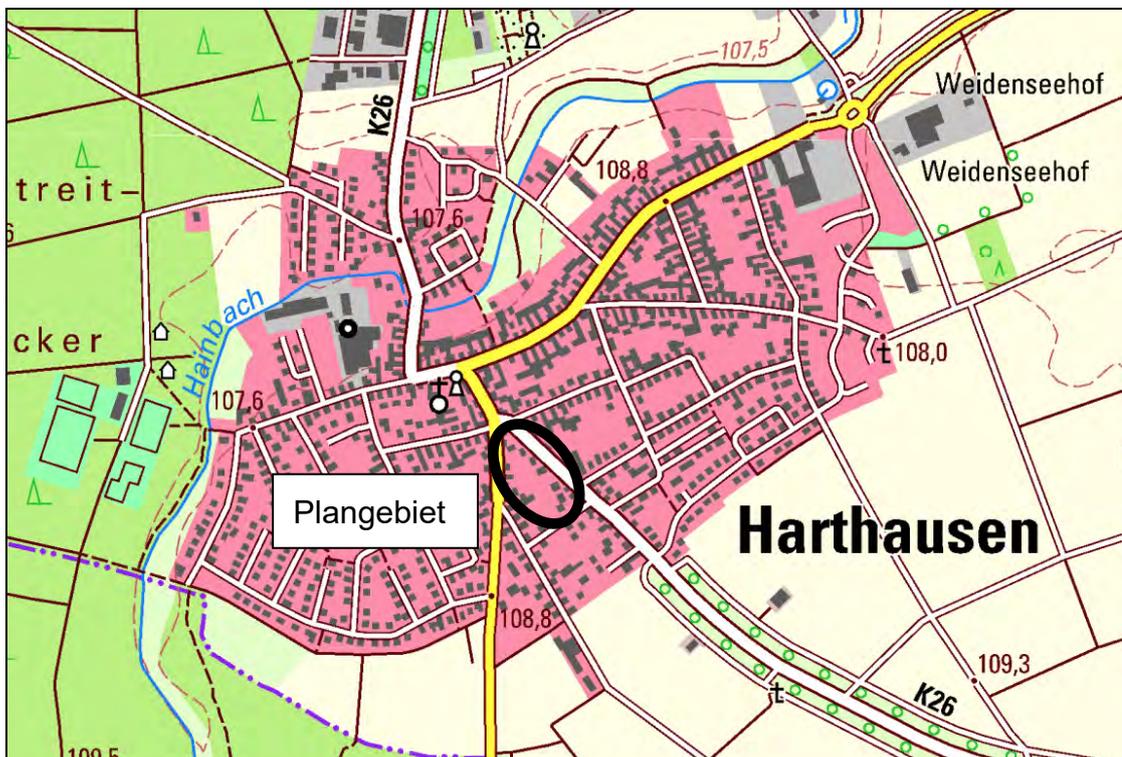
## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage von Harthausen zwischen der Heiligensteiner Straße im Osten, der Schwegenheimer Straße im Westen und der Werner-Schreiner-Straße im Süden und umfasst eine Fläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 3864/2, 3863/10 sowie 3863/12, durch eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 3863/12 lotrecht über das Flurstück 3861/3 sowie über das Flurstück 2942 (Heiligensteiner Straße) auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 3852
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3859/18 sowie 3859/17, eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 3863/13 lotrecht über das Flurstück 2942 auf die südwestliche Grenze des Flurstücks 3852
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3859/17, 3863/4 sowie 3864/5
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3869/4, 3869/9, 3863/10 sowie 3863/9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3864/6, 3863/11 und 3863/13 vollständig und die Flurstücke 3861/3 sowie 2942 (Heiligensteiner Straße) teilweise.



Lage des Plangebiets

(ohne Maßstab)

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Ortsgemeinde Harthausen unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Ortsgemeinde Harthausen in einem für die Gemeinde sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Für ein Grundstück westlich der Heiligensteiner Straße beabsichtigt ein Grundstückseigentümer, den rückwärtigen Bereich des Anwesens Heiligensteiner Straße 6a einer Wohnbebauung zuzuführen. Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die angedachte Bebauung bis in die gewünschte Tiefe jedoch bislang nicht zulässig und bedarf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht der Grundstückseigentümer entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Ortsgemeinde, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen, zumal die Erschließung durch die Nutzung einer bereits bestehenden privaten Erschließungsfläche gesichert werden kann.

Für das betreffende Grundstück war zunächst eine Einbeziehung in den westlich angrenzenden Bebauungsplan „Nördlich der Werner Schreiner Straße“ angestrebt gewesen war. Dies ist aber am damalig fehlenden Bauinteresse gescheitert. In Bezug auf die Erschließung der jetzt doch wieder zur Bebauung vorgesehenen Fläche hätte sich jedoch durch eine Einbeziehung in den Bebauungsplan „Nördlich der Werner Schreiner Straße“ kein Vorteil ergeben.

Insgesamt besteht im Umfeld des Plangebietes ein größerer, zusammenhängender innerörtlicher Freibereich, der sich für eine Nachverdichtung eignet. Nach Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der benachbarten Grundstückseigentümer hat sich allerdings gezeigt, dass diese die bislang vorhandene gärtnerische Nutzung ihrer Freiflächen nicht aufgeben möchten. Daher ist eine umfassende Innenentwicklung des genannten Freibereichs vorläufig nicht möglich.

Die Ortsgemeinde unterstützt das Vorhaben, da eine innerörtliche Baulücke in Anspruch genommen wird und zugleich dem Wohnbaulandbedarf für die örtliche Eigenentwicklung Rechnung getragen werden kann.

Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher:

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Umnutzung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

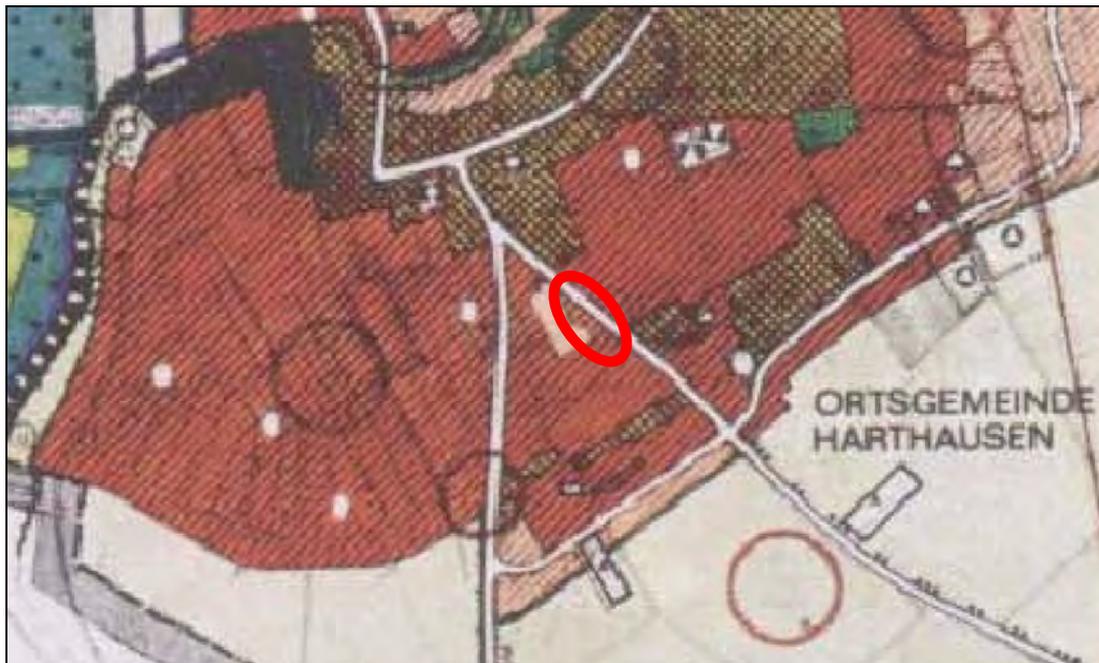
### **4. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan II der ehem. Verbandsgemeinde Dudenhofen mit ihren Ortsgemeinden Dudenhofen, Hanhofen und Harthausen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1999

## 5. Schutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

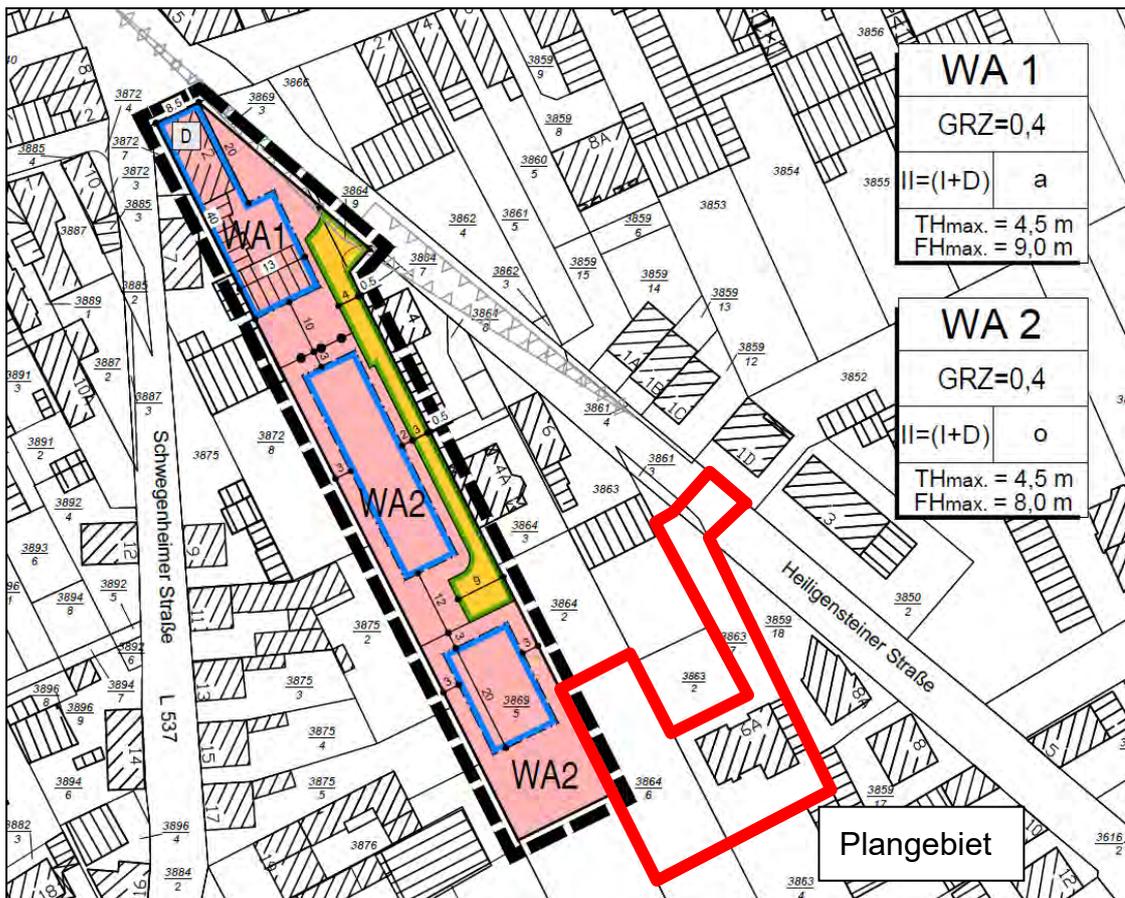
## 6. Ursprüngliches Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Direkt westlich schließt sich der Bebauungsplan „Nördlich Werner-Schreiner-Straße“ aus dem Jahr 2018 an das Plangebiet an.

Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest. Für das benachbarte Grundstück (WA 2) wird eine offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt.

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



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Nördlich Werner-Schreiner-Straße“

## 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 7.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bis zu einer Tiefe von 32 m ab der Heiligensteiner Straße bebaut. Die restliche Plangebietsfläche wird als Garten des Wohnhauses Heiligensteiner Straße 6a genutzt.

Zu allen Seiten schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Baugebiet, welches durch den Bebauungsplan „Nördlich Werner-Schreiner-Straße“ planungsrechtlich abgesichert ist, befindet sich derzeit im Bau.

### 7.2. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird aktuell über die angrenzende Heiligensteiner Straße erschlossen. Für das bestehende Anwesen Heiligensteiner Straße 6a besteht eine private Zufahrt, welche auch für die geplante rückwärtige Bebauung genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der östlich angrenzenden Heiligensteiner Straße bereits vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur ergeben sich nicht.

### 7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der rückwärtige, unbebaute Teil des Plangebietes zeigt sich als private Gartenfläche, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes keinen entsprechenden Lebensraum bietet.

Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes, welcher bereits als Wohnbaufläche genutzt wird, befinden sich gepflasterte Zufahrten ohne besondere ökologische Wertigkeit sowie ein bestehendes Wohnhaus.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen ergänzenden Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der ähnlichen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

### 7.4. Immissionsschutz

Bei den einzigen wesentlich auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraßen (Schwegenheimer Straße, Heiligensteiner Straße, Werner-Schreiner-Straße). Da die schutzwürdige Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher an den Emissionsort heranrückt, werden durch den Bebauungsplan keine neuen schalltechnischen Konflikte ausgelöst. Darüber hinaus ist für Wohngebäude unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 66 LBauO ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen.

## 7.5. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

## 7.6. Bodenschutz

Das Plangebiet ist im südöstlichen und östlichen Teil überwiegend versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im westlichen Bereich des Plangebiets im Bereich des zugehörigen Gartens. Aufgrund der Lage im Bereich des Ortskerns ist jedoch auch für die derzeit unbebaute Fläche damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

## 8. Planung

### 8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Nachverdichtung eines großen, gärtnerisch genutzten rückwärtigen Teils eines Grundstückes im Ortskern zu einer Wohnbaufläche. Dazu soll das Plangebiet durch eine von der Heiligensteiner Straße ausgehenden privaten Zufahrt erschlossen werden.

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung soll im Plangebiet eine lockere Bebauung aus Einzelhäusern errichtet werden, die sich städtebaulich in Größe und Gestaltung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt. Eine höher verdichtete Bebauung wird aufgrund der direkt angrenzenden Baustrukturen als nicht verträglich angesehen.

### 8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der angrenzenden Wohngebietsnutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche

Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet sinnvoll zu begrenzen und sicherzustellen, dass sich das Baugebiet in die umgebende Ortsstruktur einfügt, wird die zulässige Firsthöhe und Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet begrenzt. Für die vorgesehene Einzelhausbebauung wird dabei – entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes und der Umgebungsbebauung - eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, wobei durch die Festsetzungen zur zulässigen Firsthöhe sichergestellt wird, dass ein mögliches zweites Vollgeschoss in der Regel im Dachraum entstehen muss.

Durch die mögliche Überschreitung der Traufhöhe bei einer maximalen Dachneigung von 15° wird sichergestellt werden, dass ebenfalls moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) möglich sind, die dann jedoch nicht über ein nutzbares Dachgeschoss verfügen.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Weiterhin wird Regelung zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO festgesetzt. Neben der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässigen Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze, durch bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitungsmöglichkeit auch auf Terrassen und überdachte Terrassen ausgeweitet, da diese Anlagen – auch wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind – nur eine begrenzte städtebauliche Wirkung entfalten.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Ausgehend von der vorgesehenen städtebaulichen Struktur eines durchgrüntem dörflichen Wohngebiets sowie in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebäude wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Eine stärker verdichtete Bauweise durch Doppelhäuser, Hausgruppen oder Mehrfamilienhäuser erscheint im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Zur Sicherung ausreichender Abstände zu der südlichen Grenze und der anschließenden Bebauung wird dort ein Abstand von mindestens 5 m zur geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgegeben. Auch zur nördli-

chen Grenze hält die überbaubare Grundstücksfläche – im Bereich der geplanten Neubebauung – einen Abstand von mindestens 10 m ein.

### **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei je Einzelhaus beschränkt, um eine stärker verdichtete Bauweise, die im Rahmen der Nachverdichtung im vorliegenden baulichen Zusammenhang nicht verträglich erscheint, zu vermeiden.

### **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Für die Standorte von Nebenanlagen wird grundsätzlich kein Regelungsbedarf gesehen, da diese als Teil der planungsrechtlich zu sichernden Gartennutzung angesehen werden. Gleiches gilt für Stellplätze und Garagen.

### **Verkehrerschließung/ Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet wird durch eine von der Heiligensteiner Straße ausgehenden privaten Zufahrt mit einer Breite von ca. 3,5 m erschlossen.

Der bestehende Wendepplatz am Ende dieser privaten Zufahrt ist für das Wenden von PKW dimensioniert und ist daher nicht für das Drehen eines Müllfahrzeugs geeignet. Daher muss die Abfallentsorgung an der Heiligensteiner Straße erfolgen.

Zur Sicherung dieser Zufahrt wird im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

## **8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

### **Dachform und Dachneigung**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 40°. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforder-

lich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden. Durch die mögliche Überschreitung der Traufhöhe bei einer maximalen Dachneigung von 15° kann sichergestellt werden, dass ebenfalls moderne Bauformen (z.B. zweigeschossige Stadtvillen) möglich sind.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **Anzahl der Stellplätze**

Durch die Festsetzung zur Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze je Wohnung wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung steht und der öffentliche Straßenraum nicht über Gebühr durch parkende Fahrzeuge belastet wird.

## **8.4. Grünordnung**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1.450 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als Wohnbaufläche mit großen Gartenflächen. Die Fläche ist ca. zu 2/3 unversiegelt und weist im Bereich der unversiegelten Gartenflächen eine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Durch die Nachverdichtung gehen die Gärten im rückwärtigen Bereich dauerhaft verloren. Stattdessen ist im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu rechnen.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

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

Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	250		
Sonstige versiegelte Flächen	180		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	780	
Öffentliche Verkehrsfläche	80	80	-
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>510</b>	<b>860</b>	<b>+ 350</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Private Gartenfläche	870		
Nicht versiegelbare Fläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	520	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>870</b>	<b>520</b>	<b>- 350</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.380</b>	<b>1.380</b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (ca. 350 m<sup>2</sup>) zu erwarten.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen, wird festgesetzt, dass innerhalb der privaten Baugrundstücke je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder heimischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 + zusätzlicher Überschreitung von 50% ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von rund 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Bodenpotenzial ergibt sich jedoch nicht.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft wird jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen, werden im Rahmen des Bebauungsplans folgende Festsetzungen für die neu geschaffene Baufläche getroffen, um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft zu mindern:

- Der Ausschluss von flächigen Dacheindeckungen aus unbehandelten Metallen dient den Grundwasser- und Bodenschutz, da Metalle vom Regen aus den Dachflächen ausgewaschen werden und sich durch die Versickerung oder Ableitung in Oberflächengewässern, Grundwasser und Boden anreichern können.
- Durch die Regelung, dass Pkw-Stellplätze, Zufahren und Wege wasserdurchlässig zu befestigen sind, soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig innerhalb des Baugrundstücks zur Versickerung gebracht wird, kann der Eingriff in den Wasserhaushalt weiter minimiert werden.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin dient dem Schutz nachtaktiver Insekten. Die Verwendung von ausschließlich nach unten abstrahlenden Lampen verringert den „Lichtsmog“ und vermindert die Störung von Flugrouten der das Plangebiet durchquerenden Fledermausarten.
- Der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelt Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen.

## **8.5. Ver- und Entsorgung**

### *Versorgung*

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Erschließungsstraßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

*Ableitung des Schmutzwassers*

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Heiligensteiner Straße eingeleitet. Aufgrund der geringen Größe des erstmalig erschlossenen zentralen Teils des Plangebiets sowie der bereits im Plangebiet vorhandenen Bebauung ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

*Umgang mit dem Niederschlagswasser*

Das im bislang unbebauten Plangebietsteil anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG - unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans - vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung obliegt, da es sich bei der geplanten Bebauung nicht um die Folge einer kommunalen Erschließungsmaßnahme handelt, den künftigen Bauherren. Diese sind gehalten, das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Pfalz-Kreises abzustimmen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

*Abfallentsorgung*

Die private Zufahrt zum Innenbereich des Plangebietes ist nicht für die Zufahrt mit einem Müllfahrzeug geeignet. Daher muss die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Leerung an der Heiligensteiner Straße erfolgen.

**9. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bauflächen vollständig in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

## 10. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.10.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.11.2022
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2022
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	03.11.2022
5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	14.11.2022 bis 16.12.2022
6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 11.10.2022 und Fristsetzung bis 16.12.2022:
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	09.02.2023
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB	23.02.2023
<p>9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.</p> <p>Harthausen, den</p> <hr/> <p>Ortsbürgermeister Harald Löffler</p>	
<p>10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Harthausen, den</p> <hr/> <p>Ortsbürgermeister Harald Löffler</p>	