

ORTSGEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „ORTSMITTE TEILBEREICH II 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2011

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Aktuelle Nutzungen und Zustand im Plangebiet	4
3. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
4. Verfahren	5
5. Übergeordnete Planungen	5
5.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
5.2 Flächennutzungsplan	6
6. Bisheriges Baurecht	6
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 BauGB)	6
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)	7
7. Planung	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4 Bauweise	9
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft	10

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Ortsbereich von Harthausen zwischen der Johannesstraße und der Zwerchgasse und hat eine Größe von ca. 0,21 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 202/2, 206/3, 208/4, 208/5 und 207/2
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 202/2 und 199.
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 197 und 198
- im Osten durch die westliche Grenze der Johannesstraße, Flurstück 181/7.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

200 und 202/1.

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Lage im Raum

2. Aktuelle Nutzungen und Zustand im Plangebiet

Auf den überplanten Grundstücken befinden sich derzeit keine relevanten Nutzungen, Gebäude oder Pflanzungen. Die Fläche ist vollständig beräumt, der ehemals auf der Fläche vorhandene Tabakschuppen ist bereits abgebrochen. Lediglich in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets lagern einige Kubikmeter Brennholz.

Beide Nachbargrundstücke sind im vorderen Grundstücksbereich zum Plangebiet hin grenzständig bebaut. Die nördlich angrenzenden Nachbargrundstück weisen auch im hinteren Grundstücksbereich eine grenzständige Bebauung zum Plangebiet hin auf (im Bild rechts), allerdings nur mit landwirtschaftlichen Gebäuden.



aktueller Zustand des Plangebietes

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Das Planungsgebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte, Teilbereich II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.08.2002 der Ortsgemeinde Harthausen. In diesem Bebauungsplan ist für die betreffenden Grundstücke eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von ca. 30 m ab der Straßenkante der Johannesstraße festgesetzt. Eine zweite überbaubare

Grundstücksfläche befindet sich im Westen des Flurstücks 200 und hat eine Ausdehnung von ca. 12 m von der westlichen Grundstücksgrenze nach Osten. Diese überbaubare Grundstücksfläche ist faktisch der Bebauung von Seiten der parallel verlaufenden Zwerchgasse zuzuordnen und ergibt sich aus der mit 107 m außergewöhnlichen Tiefe des Flurstücks 200. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird diese überbaubare Grundstücksfläche ohne Änderungen übernommen.

Die Eigentümer beabsichtigen nun eine Bebauung des Grundstücks in zweiter Reihe. Soweit die Bebauung in zweiter Reihe nicht wesentlich über die auf den Nachbargrundstücken vorhandene rückwärtige Bebauung hinausreicht, bestehen seitens der Ortsgemeinde keine städtebaulichen Bedenken gegen die Planung, vielmehr soll sie im Interesse einer angemessenen Innenentwicklung zugelassen werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde für die Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Ermöglichung einer Bebauung in zweiter Reihe auf dem Anwesen Johannesstraße 4-6
- Wahrung der ortstypischen Bebauungsstrukturen
- Wahrung nachbarlicher Belange

4. Verfahren

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Nachdem durch den Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen, kann für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Ebenso ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB zu erstellen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen ist der westliche Teil des Plangebietes als Mischbaufläche, der östliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Teilbereich II“ aus dem Jahr 2002.



Ausschnitt des Bebauungsplans „Ortsmitte Teilbereich II“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 15.08.2002

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 BauGB)

- Im östlichen Teil des Plangebietes ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA), im westlichen Teil ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, im Dorfgebiet sind darüber hinaus Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Im Dorfgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl ebenfalls 0,8.
- Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die maximale Traufhöhe ist für 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge mit 6,50 m festgesetzt.
- Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12 m. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Überschreitungen bis 1 m zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Baukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.
- Im Dorfgebiet ist die Bauweise als mit b2 bezeichnete abweichend Bauweise festgesetzt. Bei der mit b2 bezeichneten Bauweise ist mindestens ein Hauptbaukörper auf der Straßenbegrenzungslinie sowie aus einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Baukörper ist zur Erschließungsstraße giebelständig auszubilden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist mindestens ein Hauptbaukörper in einseitigem Grenzanbau sowie zur Straße hin traufständig zu errichten. Mit rückwärtigen Hauptbaukörpern darf von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze maximal 25% der Grundstücksbreite, mindestens jedoch 3 m zurückgewichen werden. Zulässig ist auch ein beidseitiger Grenzanbau. Als Verbindungselement zwischen straßenseitigem und rückwärtigem Hauptbaukörper ist ein im Bauvolumen untergeordneter Nebenbaukörper mit einseitigem Grenzanbau zulässig.

- Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- In Wohngebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie und rückwärtigem Grundstücksbereich sind maximal 2 Wohnungen zulässig. In Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich sind maximal 4 Wohnungen zulässig.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 LBauO

Dächer

- Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 45° bis 60° zugelassen.
- Nebengebäude sind mit Sattel-, Pultdach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zu errichten.

- Die Länge der Dachgauben darf $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontale Bänder in einem einheitlichen Format auszuführen.
- Dacheinschnitte sind auf öffentlichen Straßen zugewandten Dachflächen unzulässig. Auf straßenabgewandten Dachflächen darf die Länge der Dacheinschnitte ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheindeckung ist nur in Ziegel oder Betonstein unglasiert in Rottönen zulässig.

Fassaden

- Flächige Fassadenverkleidungen mit Kunststoff-, Eternit- oder Faserzementplatten sowie aus Keramik sind unzulässig.

Werbeanlagen

- Wechsellichtanlagen und sich bewegende Lichter sind unzulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen ist auf 0,60 m beschränkt.

7. Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind keine Veränderungen vorgesehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Veränderungen. Allerdings erstrecken sich die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes mit der Änderung auf eine größere überbaubare Grundstücksfläche.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Johannesstraße wird im rückwärtigen Grundstücksbereich erweitert, indem die derzeit ca. 30 m westlich der Straßenbegrenzungslinie verlaufende hintere Baugrenze nach Westen verschoben wird. Die neue hintere Baugrenze verläuft in der Verlängerung der hinteren Baulinie der Anwesen Johannesstraße 8 bis 28, ab ihrem Auftreffen auf die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 200 rechtwinklig zur

Flurstücksgrenze nach Norden.

Diese Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt eine Bebauung der Grundstücke Johannesstraße 2/4 auch in zweiter Reihe. Um nachteilige Auswirkungen auf die nördlich angrenzenden, benachbarten Grundstücke zu vermeiden, wird im Bereich der ausgedehnten Baufläche ein Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze vorgegeben.

Die westlich im Plangebiet zur Zwerchgasse hin gelegene überbaubare Grundstücksfläche bleibt im Zuschnitt und den zugehörigen Festsetzungen unverändert, da sie funktional der Bebauung der Zwerchgasse zuzuordnen ist. Eine Bebauung mit Erschließung von Seiten der Johannesstraße erscheint städtebaulich nicht sinnvoll.

7.4 Bauweise

Für die an die Johannesstraße angrenzende überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Für die straßenseitige Bebauung bleiben die Vorgaben zur Bauweise unverändert: es ist mindestens ein Hauptbaukörper auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten; der Baukörper ist zur Erschließungsstraße giebelständig auszubilden. Ein einseitiger Grenzanbau an eine seitliche Grundstücksgrenze ist zulässig.

Die festgesetzte abweichende Bauweise mit der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen im vorderen Grundstücksbereich und dem zwingenden Anbau an die Straßenbegrenzungslinie bildet die Gebäudestellung der umgebenden Bestandsbebauung nach. Dadurch soll sichergestellt werden, dass insbesondere zur Johannesstraße hin das bestehende Ortsbild gewahrt bleibt.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich war bislang keine Bauweise oder Stellung baulicher Anlagen vorgegeben. Hierfür wird auch weiterhin keine Anforderlichkeit gesehen, da der für die Haus- Hof- Bauweise typische Scheunenkrans im Umfeld des Plangebietes nie bestand. Es besteht somit keine städtebauliche Notwendigkeit, eine entsprechende Struktur im Nachhinein zu erzwingen. Um jedoch angesichts der schmalen Grundstücke eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, wird ein einseitiger Grenzanbau ausdrücklich zugelassen. Ein beidseitiger Grenzanbau wird zugleich ausgeschlossen, um zu massive Baustrukturen zu vermeiden.

Im Zusammenspiel mit dem vergrößerten Baufenster erlaubt die festgesetzte Bauweise im Plangebiet eine deutlich umfassendere bauliche Entwicklung als der planungsrechtliche Zustand vor der Planänderung. Dem Planungsziel einer geordneten baulichen Entwicklung im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange und Wahrung der ortstypischen Baustrukturen ist damit Rechnung getragen.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für Hauptgebäude waren bislang sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° zugelassen. Da der Bereich entlang der Johannesstraße nicht zum alten Ortskernbereich zu zählen ist und vorher ein Tabakschuppen mit einer nur sehr flachen Dachneigung bestand, ist es gerechtfertigt, im rückwärtigen Grundstücksbereich einen größeren Spielraum der Dachneigungen und somit Dachneigungen zwischen 40° und 60° zuzulassen.

Im übrigen bleiben die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan ergibt sich keine Änderung im zulässigen Maß der baulichen Nutzung, lediglich die überbaubare Grundstücksfläche auf der das zulässige Maß der baulichen Nutzung verwirklicht werden kann wird vergrößert. Es erfolgt daher kein Eingriff in Natur und Landschaft, der nicht bereits vor der Änderung des Bebauungsplans zulässig gewesen wäre.

Harthausen, den

.....

(Löffler)

Ortsbürgermeister