

# Ortsgemeinde Harthausen

## Bebauungsplan „Südlich Wooggraben – Teilbereich Ost“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- 1.2 Innerhalb des Schutzstreifens der in der Planzeichnung festgesetzten Freileitungen von insgesamt 20 m Breite (10 m beidseitig oder Leitungsachse) ist die festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, nachdem der Abbau der bestehenden Freileitungen erfolgt ist.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der 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 kann bis zu einer Höhe von 6,2 m überschritten werden, wenn eine Dachneigung von 15° nicht überschritten wird.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch Terrassen und überdachte Terrassen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Wintergärten sind von dieser Regelung nicht umfasst.

##### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Im WA 1 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Im WA 2 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

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

- 5.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.2 Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im öffentlichen Raum ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse mit einer Höhe von maximal 10 m verwendet werden. Kugellampen sind unzulässig.
- 5.3 Die öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ darf nur wasserdurchlässig befestigt werden.
- 5.4 Innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.
- 5.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind – außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes - als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen. Für die Neupflanzungen sind regionaltypische, robuste und an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstamm-Obstsorten (Stammhöhe mind. 1,6 m) zu verwenden. Es sollen verschiedene Obstarten mit einem Pflanzabstand je nach Baumart von 10 - 15 m und einer Pflanzdichte von 50 Bäumen je ha gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

**6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m über dem Fahrbahnbelag der Speyerer Straße herzustellen.
- 6.2 Bauliche Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Außenbauteile (Fassaden und Dachflächen) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen bis zu einem Abstand von 40 m vom südlichen Plangebietsrand gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß Lärmpegelbereich III dimensioniert werden
- 6.3 Von der Festsetzung 6.2. kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren oder im Freistellungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

## **7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 7.1 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen oder nicht als Rückhalteflächen in Anspruch genommen werden müssen – mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zwischen den Bäumen untereinander sowie zu bereits vorhandenen Bäumen sind je 10 m Abstand einzuhalten. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.
- 7.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens acht Bäume in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Je Baumstandort ist ein mindestens 12 m<sup>3</sup> großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Bei der Auswahl der Baumarten müssen standortgerechte, nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden.
- 7.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

## **8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

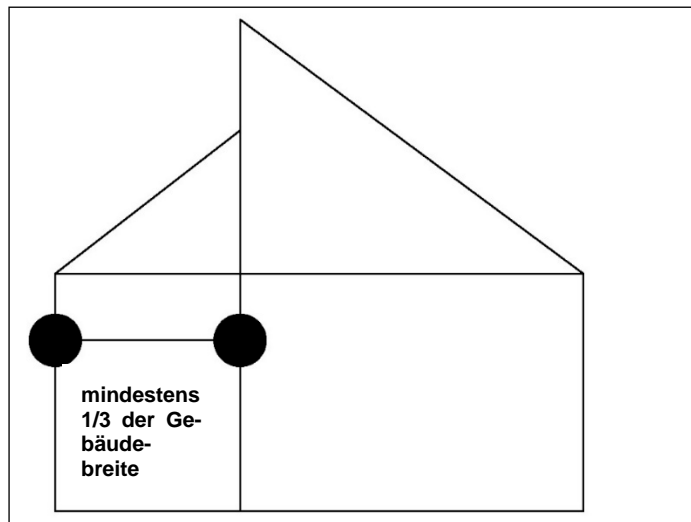
Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 73,2 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 26,8 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie folgender externer Ausgleichsfläche zugeordnet:

- Gemarkung Harthausen, Flurstück Nr. 1455, mit 5.769 m<sup>2</sup>

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

### **9. Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 9.1 Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.
- 9.2 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.



- 9.3 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.
- 9.4 Abweichend von Festsetzung 9.3 sind für Gebäude, welche die zulässige Traufhöhe gemäß Festsetzung 2.2 überschreiten Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig.

## 10. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 10.1 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.
- 10.2 Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu einem Anteil von mindestens 50 % dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Stein- und Kiesgärten, offenfugige Pflasterungen und Rasengittersteine gelten nicht als offene Bodenflächen und sind aufgrund dessen unzulässig.

Bei Grundstücken, die in einer Breite von weniger als 6 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, kann ausnahmsweise eine Reduzierung des Mindestgrünflächenanteils zugelassen werden.

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

Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

## C. HINWEISE

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des Baugebiets zurückgehalten und gedrosselt in den Wooggraben abgeleitet bzw. als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

### Artenschutz

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

Der Zeitplan für die Realisierung von Bauvorhaben ist mit den im Jahresverlauf zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich begründeten Restriktionsperioden abzustimmen.

Für Außenbeleuchtungen auf den privaten Baugrundstücken sollen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse mit einer Höhe von maximal 10 m verwendet werden. Kugellampen sollen nicht verwendet werden.

### Natürliches Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Auf Grundlage der gemessenen mittleren Radonkonzentration wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen an das Bauen in einem Radonvorsorgegebiet I, II und III zu erfüllen.

Die zu treffenden Radonschutzmaßnahmen umfassen in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse I folgende Maßnahmen:

- Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte aus Beton (Dicke  $\geq 15$  cm)
- Abdichten von Böden und Wände im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien, in Anlehnung an DIN 18195.

- Abdichten der Zu- und Ableitungen im erdberührenden Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
  - Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel oder ähnliches von außen
- Eine Beschränkung auf Präventionsmaßnahmen der Radonvorsorgeklasse I ist nur dann zulässig, wenn alle gebäudenahen Bodenhorizonte eine ausreichend geringe Gaspermeabilität ( $\leq 10\text{-}12$ ) besitzen.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgegebiet II umfassen:

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 20$  cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
- Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
- Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluß an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.
- Ggf. eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern. Sollten Frostschrzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird dringend empfohlen zumindest passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrzen vorzusehen.

Es wird empfohlen, bei der Verbandsgemeindeverwaltung das dort zusammen mit dem Bebauungsplan vorgehaltene Radongutachten einzusehen.

### **Landwirtschaftliche Emissionen und Regenrückhaltebecken**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie an ein Regenrückhaltebecken an. Es ist mit Emissionen zu rechnen.

### **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 ist unzulässig.

### **Auffüllungen/Abbruchmaterial**

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-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Anfallendes Abbruchmaterial (bestehende Garagen, die rückgebaut werden) ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu bringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – ist zu beachten.

### **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.

Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.

### **Nachbarrecht**

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

### **Brandschutz**

Auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie auf die DIN EN 14339 (Unterflurhydranten), die DIN EN 14384 (Überflurhydranten) und DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr wird hingewiesen.

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO errichtet, sind entsprechende Hubrettungsgeräte der Feuerwehr bereitzuhalten, mit deren Hilfe die Gebäude innerhalb der Einsatzgrundzeit von acht Minuten (siehe 5.1 der Feuerwehr-Verordnung) erreicht werden können.

Außerdem sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen (DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.).

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

Im Abstand von höchstens 80 bis 100 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Die Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden/Baustellen anzubringen. Die Hausnummern sind in logischer



*Ortsgemeinde Harthausen, textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südlich Wooggraben – Teilbereich Ost“*  
*Entwurfassung vom 25.11.2019*

---

Reihenfolge fortzuführen.

Harthausen, den .....

.....  
Ortsbürgermeister