

Gemeinde Haßloch

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“

Stand **30.07.2018**

(Fassung für frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die parallele frühzeitige Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

A. textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig:

a) reines Wohngebiet:

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind unzulässig.

b) allgemeines Wohngebiet:

Allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

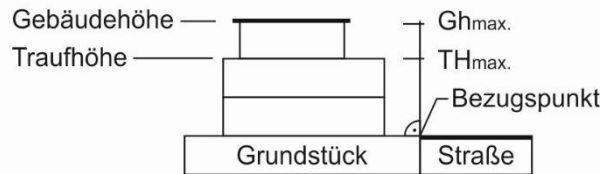
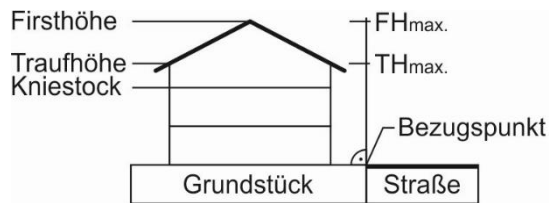
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 4 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

- Das **Maß der baulichen Nutzung** ist im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe und die Dachneigung festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Bei **Doppel- und Reihenhäusern** ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen.
- Als **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Traufhöhen ist die Oberkante des Oberflächenbelags der ausgebauten Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt in der hangparallelen Straße. Bei Grundstücken an Wendeanlagen liegt der Bezugspunkt in der Mitte der zugeordneten Wendeanlage.
- Die **Traufhöhe** TH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut auf der Traufseite.
- Die **Firsthöhe** FH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe findet in diesem Bebauungsplan nur bei geneigten Dächern Anwendung.
- Die **Gebäudehöhe** GH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Die Gebäudehöhe findet in diesem Bebauungsplan nur bei flachen Dächern Anwendung.



3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ist:

- WR: max. zwei Wohnungen je Wohngebäude.
- WA 1, WA 2: max. acht Wohnungen je Wohngebäude.
- WA 3, WA 4, WA 6: max. zwei Wohnungen je Wohngebäude.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Bereichen WR, WR 2, WA 3, WA 4 und WA 5 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den festgelegten Baugebieten sind folgende Bauweisen zulässig:

- WR: Einzelhäuser
- WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5: Einzelhäuser
- WA 6: Doppelhäuser

4.1 Staffelgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- In dem Bereich WA 1 sind Staffelgeschosse nur zulässig, wenn sie an drei Seiten mindestens 1 m Abstand und an der dritten Seite mindestens 2,5 m Abstand zu der Außenkante des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Bereich WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

- In den Bereichen WR, WA 3, WA 4 und WA 6 ist je Grundstück eine Zufahrt bis zu einer Breite von 5,5 m zulässig. Diese Fläche kann auch als Kombination aus Zufahrt und Stellplatz realisiert werden. Weitere Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig.
- In WR, WA 3, WA 4 und WA 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise der seitlichen Verlängerung dieser Linie bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind max. zwei Einfahrten mit je max. 3,5 m Breite zulässig.
- In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig und Tiefgaragen werden nicht in die GRZ + GFZ miteingerechnet.
- Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,0 m zur öffentlichen Grünfläche bzw. Entsorgungsfläche zu errichten.
- Ergänzend sind Garagen und überdachte Stellplätze mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- Genehmigungsfreie Nebenanlagen und nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den nicht überdachten Terrassen sind die Abstandsflächen nach LBauO zu berücksichtigen.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Erschließungsstraßen des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

7. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Gemäß Planzeichnung (G 3) wird ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 550 m² festgesetzt. Der Spielplatz ist in geeigneter Weise für Kinder bis 14 Jahre sowie behindertengerecht auszustatten.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a + b BauGB)

- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nach Möglichkeit mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z. B. Rasengittersteine) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers eine andere Ausführungsart notwendig ist.
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Haupterschließungsstraßen sind einseitig hochstämmige Bäume 1. oder 2. Ordnung in Baumscheiben von mind. 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste.
- Die Baumscheiben sind durch Ansaat von Landschaftsrassen zu begrünen. Die Bäume sind gegen Anfahren, Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.
- Die Gesamtzahl der anzupflanzenden Bäume richtet sich nach der Längsabwicklung der Straßen. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte 15,50 m nicht überschreiten; im Einfahrtsbereich zu den Grundstücken können die Standorte um jeweils 2 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.
- Auf den öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für jeweils vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung mindestens ein Baum 1. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen einen Wurzelraum von 12 m³ zulassen. Die Bäume sind gegen Anfahren, Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern. Die Pflanzenauswahl richtet sich nach der Pflanzliste.
- Die öffentliche Grünfläche G2 ist als Wiesenfläche auszubilden. Es sind Baumpflanzungen in Gruppen bzw. in Reihen vorzusehen. Zur Auswahl kommen Bäume aus der Pflanzliste.
- Die Grünfläche G4 ist zugleich als Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu lesen. Die zum Einsatz kommenden Schutzeinrichtungen (Lärmschutzwand/ Wall) sind auf der Westseite mit geeigneten Sträuchern zu begrünen. Eine Artenzusammenstellung kann der Pflanzliste entnommen werden.
- Die öffentliche Grünfläche G 1 entlang des Zwerchgrabens ist als Wiesen- und Gehölzstreifen mit integriertem Fußweg auszubilden. Entlang des Grabens sind in Gruppen Erlenheister zu pflanzen; der Abstand der Exemplare darf 10 m nicht überschreiten. Die vorh. Großbäume sind zu erhalten. Die gesamte Grünfläche ist gem. einem separat zu erstellenden Gestaltungsplan zu ordnen und zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, bei evtl. Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche G 1 entlang des Zwerchgrabens ist als Wiesen- und Gehölzstreifen mit integriertem Fußweg auszubilden. Entlang des Grabens sind in Gruppen Erlenheister zu pflanzen; der Abstand der Exemplare darf 10 m nicht überschreiten. Die vorh. Großbäume sind zu erhalten. Die gesamte Grünfläche ist gem. einem separat zu erstellenden Gestaltungsplan zu ordnen und zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, bei evtl. Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche G1 entlang der Fläche G4 ist als Wiesenfläche auszubilden. Es sind Baumpflanzungen in Gruppen bzw. in Reihen vorzusehen. Zur Auswahl kommen Bäume aus der Pflanzliste.
- Die Dachflächen sollen mindestens extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen zum Betrieb von Anlagen zur Solarenergienutzung, betrieblich erforderliche Sonderbauteile (u.a. Abgas- und Abluftanlagen) und Bestandsgebäude.

9. Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Auf dem gemeindeeigenen Grundstück (*Flurstück steht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest*) wird eine Teilfläche von 1,5 ha in eine zweischürige Wiesenfläche umgewandelt und dauerhaft für die Heugewinnung landwirtschaftlich genutzt.

10. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Die in festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB den gleichartig strukturierten Grundstücken im B-Plangebiet anteilig ihrer Flächenversiegelungsoptionen (GRZ) zugeordnet. Der Anteil der öffentlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen beträgt rd. 35 %.

B Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der LBauO RLP)

2.1 Dächer (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen und -neigung

Hauptgebäude Einzelhäuser:	geneigte Dächer Flachdach (nur in WA 1 zulässig)	25°-45°
Hauptgebäude Doppelhäuser:	geneigte Dächer	25°-45°*
Hauptgebäude Reihenhäuser:	geneigte Dächer	25°-45°*
Garagen und Nebengebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude	0-15°

*Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften und bei Hausgruppen für alle Gebäude innerhalb der Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung zu wählen.

2.1.2 Dachaufbauten

- Dachaufbauten (Gauben) sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite der Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, maximal jedoch 3,0 m betragen. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m und vom Ortgang jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen. Dabei ist ein einheitliches Format zu wählen.

2.1.3 Materialien (Dach)

- Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis braun, schwarz bis dunkelgrau sowie dunkelblau zu wählen. Stark glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie oder begrünte Dächer.

2.2 Einfriedungen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,1 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorgabe nur auf der Seite des Hauseingangs. Auf der anderen Seite des Vorgartens sind Einfriedungen bis 1,7 m Höhe zulässig. (Bezugshöhe Straßenrand).
- Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.
- Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien, Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) sind im Vorgartenbereich unzulässig.

2.3 Balkone / Loggien / Terrassen (§88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

2.4 Vorgärten

- Der Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Übersicht für den Straßenverkehr darf durch die Bepflanzung, insbesondere an Kreuzungen und Einmündungen, nicht beeinträchtigt werden. Befestigte Flächen können - von den notwendigen Geh- und Fahrflächen abgesehen - nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Es sind unabhängig davon mindestens 50% der Fläche des Vorgartenbereichs zu begrünen. In diesem Bereich sind Stein- oder Kiesschüttungen unzulässig.

2.5 Garagen und Carports

- Garagenrückwände sind ab einer zusammenhängenden Länge von 5 m durch Bepflanzungen zu verdecken.

3. HINWEISE

3.1 Bodenbelastungen

3.2 Baugrundverhältnisse

3.3 archäologische Funde

3.4 Schutz von Leitungen | Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

3.5 Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung

3.6 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

3.7 Grundwasser

ANLAGE: PFLANZLISTE

Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume erster Ordnung:

Acer	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
pseudoplatanus	Spitzahorn	Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Eiche		
Quercus robur	Traubeneiche		
Quercus petraea	Linde		
Tilia cordata			

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm.

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix alba	Silberweide
		Salix fragilis	Bruchweide

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm.

Heister und Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Coryllus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus spec.	Hartriegel	Rosa spec.	div. Wildrosenarten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix spec.	div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Viburnum lantana	Wasserschneeball
		Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Qualitäts- und Größenmerkmal: Qualitäts- und Größenmerkmale: für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm, für v Str. 3 Tr., Höhe 60-100 cm.

Weitere, insbesondere wärmeverträgliche und standortangepasste Arten und Sorten sind möglich.