

Gemeinde Haßloch

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“

Stand: **27.11.2019**

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



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6a BauNVO)

Folgende Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig:

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. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1. Das **Maß der baulichen Nutzung** ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

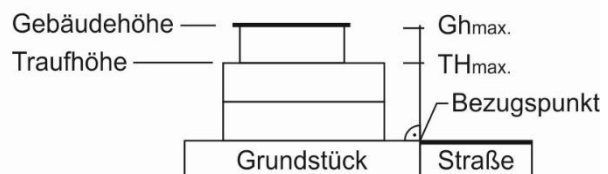
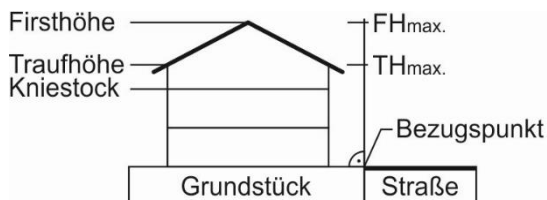
1.2.2. Bei **Doppel- und Reihenhäusern** ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen.

1.2.3. **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.

a) Die **Traufhöhe** TH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut auf der Traufseite.

b) Die **Firsthöhe** FH ist das Maß zwischen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe findet in diesem Bebauungsplan nur bei geeigneten Dächern Anwendung.

c) 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.



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

Die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ist:

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

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

In den Bereichen WA 1 – WA 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den festgelegten Baugebieten sind folgende Bauweisen zulässig:

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

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

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

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

- 1.6.1. In den Bereichen WA 1, 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.
- 1.6.2. In WA 1, 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.
- 1.6.3. In den Bereichen WA 2 sind max. zwei Einfahrten mit je max. 3,5 m Breite zulässig.
- 1.6.4. In den Bereichen WA 2 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen zulässig.
- 1.6.5. 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.
- 1.6.6. Ergänzend sind Garagen und überdachte Stellplätze mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 1.6.7. 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.

1.7. 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.

1.8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) „Zweckbestimmung Kinderspielplatz“

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.

1.9. 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)

- 1.9.1. Flachdächer an Hauptgebäuden und alle Dächer an Garagen müssen mindestens extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen zum Betrieb von Anlagen zur Solarenergienutzung, betrieblich erforderliche Sonderbauteile (u.a. Abgas- und Abluftanlagen) und Bestandsgebäude.
- 1.9.2. 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.
- 1.9.3. 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.
- 1.9.4. Die Baumscheiben sind durch Ansaat von Landschaftsrasen zu begrünen. Die Bäume sind gegen Anfahren, Wurzelscheiben gegen Überfahren zu sichern.
- 1.9.5. 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.
- 1.9.6. 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.
- 1.9.7. Die öffentliche Grünfläche G2 ist als Wiesenfläche auszubilden. Es sind Baumpflanzungen in Gruppen bzw. in Reihen vorzusehen. Zur Auswahl kommen Bäume aus der Pflanzliste.
- 1.9.8. 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.
- 1.9.9. 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.
- 1.9.10. 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.
- 1.9.11. 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.

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

Die Im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Haßloch durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Tabelle) werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.

IDNr.	Flur / Gewanne /Flur-Nr.	Fläche (qm)	Ziel / Maßnahme	Anmerkung
30	Neuweide/ Flur-Nr. 12386	1.070	Mähwiese mit Streuobst/ Ansaat kräuterreichen Saatguts Pflege über BUND-OG seit 2006	Zielerreichung 2007

32a	In der Woog (Ganerb) Flur-Nr. 12242/ 135	4.430 (anteilig aus 26,1 ha)	lockerer Laubmischwald Anpflanzung Pflanzung durch Forst seit 2000/ 2001	Zielerreichung 2010 Bestandteil der Forstbe- triebsfläche
36	Im Sangwiesen Flur-Nr. 2551/ 38	3.545 (anteilig aus 4,6 ha)	Grünland/ Hochstaudenflur Umwandlung Acker in Wiese, ggfs. Einsaat Mähgänge 2x/ Jahr über 5 Jahre seit 2006/ 2007	Zielerreichung 2010
38	Sangäcker Flur-Nr. 2487/ 4	6.500 (anteilig aus Ökokonto über 1,31 ha in ges. 3,42 ha)	Grünland/ Baumpflanzungen Umwandlung Acker in Wiese, Einsaat Baumpflanzungen Mahd 1-2/ Jahr seit 2008-2016	Zielerreichung 2020 Pflanzaktionen (Hoch- zeitswald); anteilig weitere E-maßnahmen auf dem Grundstück vorh.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO RLP)

2.1. Dächer

2.1.1. Dachformen und -neigung

Hauptgebäude Einzelhäuser:	geneigte Dächer Flachdach	25°-45°
Hauptgebäude Doppelhäuser:	geneigte Dächer Flachdach	25°-45°*
Hauptgebäude Reihenhäuser:	geneigte Dächer Flachdach	25°-45°*

Garagen und Nebengebäude: Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-15°
oder Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude

*Bei Doppelhäusern ist für beide Haushälften und bei Reihenhäusern 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

2.2.1. 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).

- 2.2.2. Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.
- 2.2.3. 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

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

2.4. Staffelgeschoss

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

2.5. Vorgärten

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. Es sind unabhängig davon mindestens 50% der Fläche des Vorgartenbereichs zu begrünen. In diesem Bereich sind Stein- oder Kiesschüttungen unzulässig.

2.6. Garagen und Carports

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

3 HINWEISE

3.1. Hinweise zur Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Eine Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Grundstücken ist nicht vorgesehen und es erfolgt eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers entweder direkt oder über Kastenrinnen in die zentralen Rückhalte mulden. Bei Starkregenereignissen erfolgt eine gedrosselte Ableitung aus den Rückhalte mulden in den Zwerggraben.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen und den Zielsetzungen nach § 55 WHG mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

Im Rahmen der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) sind die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landeswassergesetzes zu beachten.

Starkregen/Hochwasserschutz:

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

3.2. Hinweise zum Landesstraßenrecht

Der Verkehr auf der L 529 darf durch Auswirkungen des Gebietes (z. B. Blendung) weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.

Die angesprochenen Lärmschutzmaßnahmen befinden sich innerhalb der Bauverbotszone von 20 m parallel der L 529. Es ist daher hierfür die Zustimmung/Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer notwendig.

3.3 Bodenfunde/Denkmalerschutz

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Des Weiteren ist die Generaldirektion kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggf. notwendige wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

3.4 Natürliches Radonpotenzial

Das Gebiet liegt gemäß den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz /1/ in einem Bereich in dem es zu lokal erhöhten Radonbelastungen (40 - 100 kBq/m³) bei Kellerbauwerken kommen kann. Aufgrund der möglichen erhöhten Radonbelastungen empfiehlt das Land Rheinland-Pfalz im Vorfeld von Baumaßnahmen Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes vorzunehmen.

4. 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.

Haßloch, den _____

(Lothar Loch)
Bürgermeister