

**GEMEINDE HASSLOCH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 54-3**

**„VERLÄNGERTE  
FRIEDHOFSTRASSE, TEILPLAN III“**

**BEGRÜNDUNG**

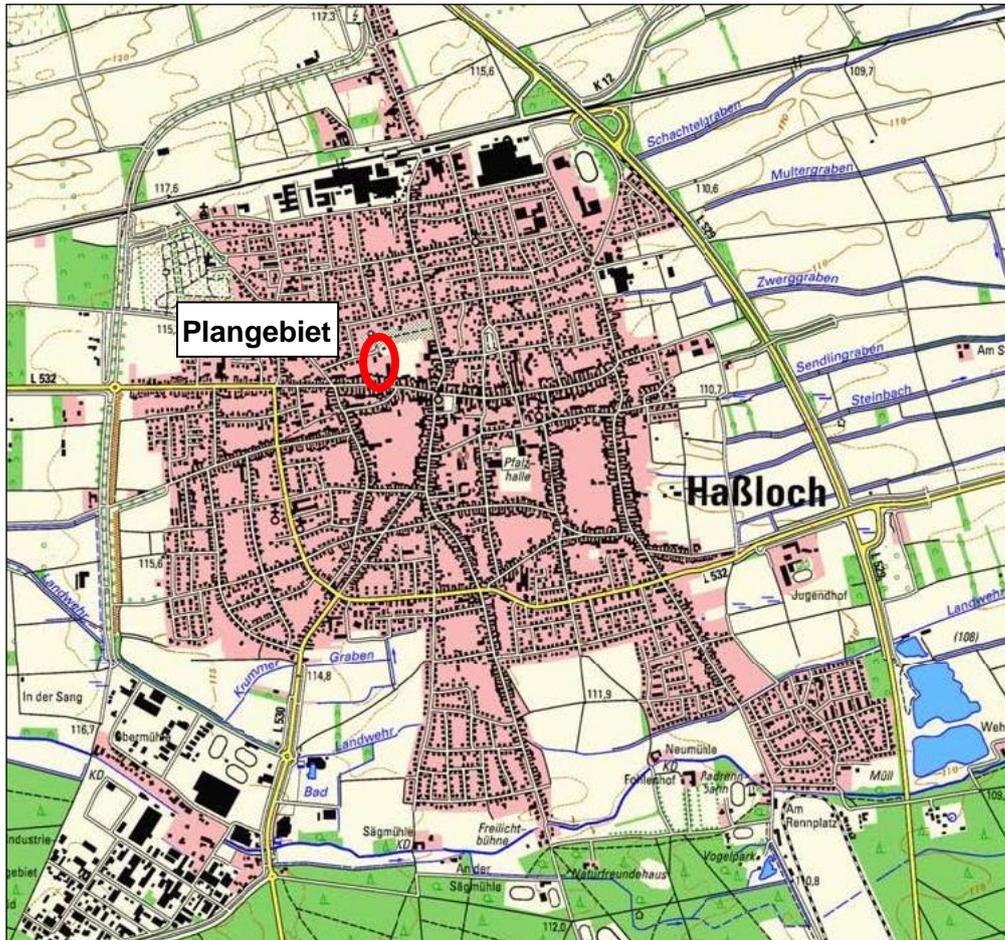
**OKTOBER 2020**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan.....</b>	<b>4</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2. Verfahrensart.....	4
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
<b>4. bestehendes Baurecht.....</b>	<b>6</b>
4.1. Ursprüngliches Baurecht im Plangebiet.....	6
4.2. Angrenzende Bebauungspläne.....	6
<b>5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....</b>	<b>8</b>
6.1. Ortsbild .....	8
6.2. Geologie und Boden .....	9
6.3. Wasser .....	10
6.4. Klima.....	10
6.5. Tiere und Pflanzen.....	11
<b>7. Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Denkmalschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>9. Hochwasserschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>10. Planung .....</b>	<b>15</b>
10.1. Städtebauliches Konzept.....	15
10.2. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
10.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
10.4. Grünordnung.....	20
10.5. Ver- und Entsorgung.....	23
<b>11. Bodenordnung .....</b>	<b>25</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Haßloch zwischen dem Friedhof im Norden und der Bebauung entlang der Langgasse im Süden. Es weist eine Fläche von rund 0,5 ha auf und umfasst das Betriebsgelände der Fa. Heinrich Hammann, eines Produktionsbetriebs für Imkereibedarf.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 3430/4
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 59/1, 55/9 (Emil-Schneider-Straße), 61/3, 55/7, 61/17, 55/3 (Kurt-Flockert-Straße) und 57/3
- Im Süden: durch eine Linie senkrecht zur östlichen Grenze des Flurstücks 47/5 bis zum Auftreffen auf der westlichen Grenze des Flurstücks 57/3, beginnend in einem Abstand von 15 m nördlich eines Rücksprungs der östlichen Grenze des Flurstücks 47/5 nach Westen.
- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 47/5, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 46/2, 46/1 (Friedhofstraße) und 3433/5 (Friedhofstraße)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 47/1, 49/1 und 55/5 vollständig sowie das Flurstück 49/2 teilweise.

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

## **2. Angaben zum Bebauungsplan**

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände der Fa. Heinrich Hammann, eines Produktionsbetriebs für Imkereibedarf innerhalb der Ortslage von Haßloch. Da die Produktion künftig auf dem zweiten Firmengelände im Industriegebiet zusammengefasst werden soll, steht die Fläche im Innerort auf absehbare Zeit zur Umnutzung zur Verfügung. Aufgrund der Lage der Fläche und der umgebenden Nutzungen bietet sich eine Umnutzung zur Wohnbaufläche an. Vorgesehen ist die Entwicklung von insgesamt drei Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen. Die erforderlichen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefgarage untergebracht, so dass die Außenflächen weitgehend gärtnerisch gestaltet werden können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der gewerblichen Baufläche grundsätzlich den Zielen der Gemeinde Haßloch für die Weiterentwicklung der Ortslage. Eine weitere gewerbliche Nutzung der Fläche erscheint aufgrund der Lage angrenzend an den Friedhof in einem hauptsächlich durch die Wohnnutzung geprägten Umfeld städtebaulich nicht sinnvoll.

### **2.2. Verfahrensart**

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Umnutzung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Haßloch. 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 gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die

Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

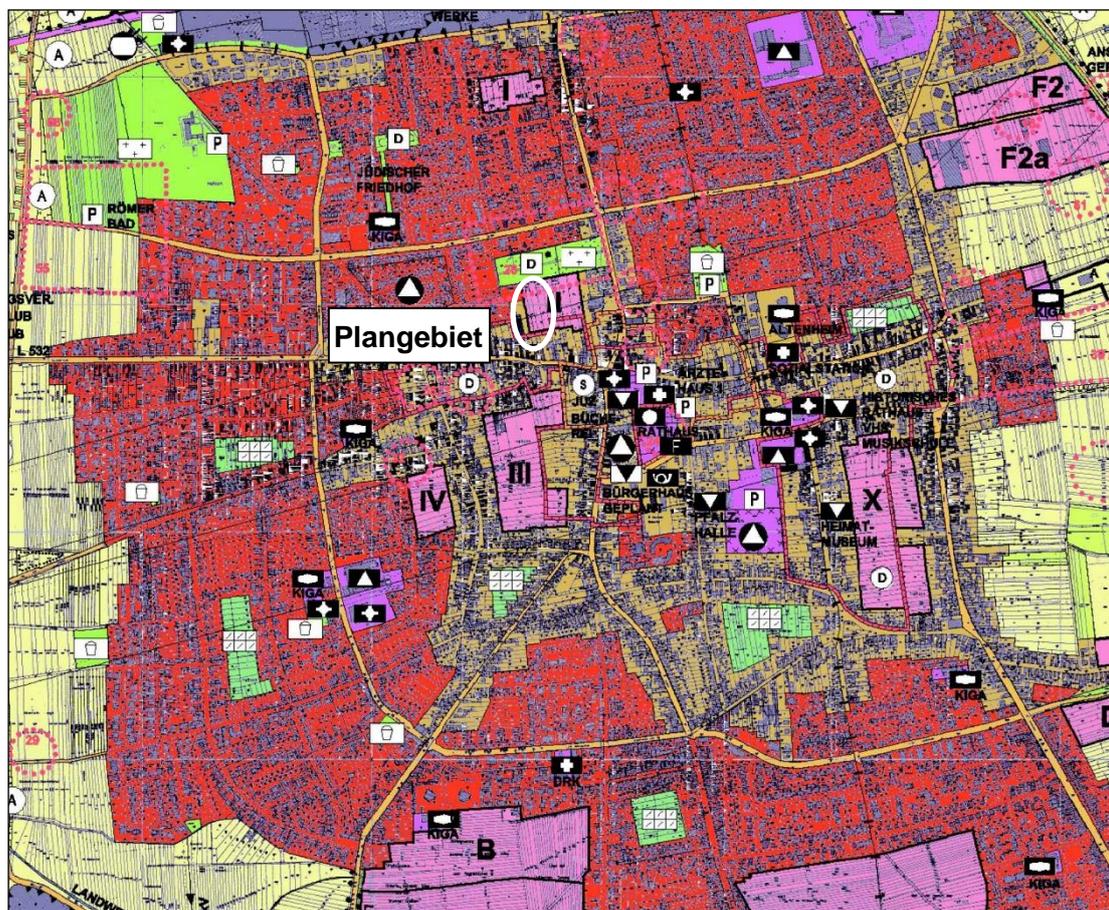
### 3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

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

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche im Bestand, im Norden, entlang des Friedhofs, als Wohnbaufläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan kann damit zumindest teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die ausgewiesene Mischbaufläche im südlichen Teil des Plangebiets steht der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht grundsätzlich entgegen, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan 2005 Haßloch (Ausschnitt)

#### **4. bestehendes Baurecht**

##### **4.1. Ursprüngliches Baurecht im Plangebiet**

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich zum weit überwiegenden Teil im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Lediglich das ca. 5,5 m breite Flurstück 55/5 am östlichen Plangebietsrand befindet sich im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans „Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 2“, der hier eine der Versickerung von Niederschlagswasser dienende öffentliche Grünfläche sowie einen in der Lage nicht präzisierten Fußweg zum Friedhof festsetzt. Da im Rahmen der Planung Änderungen an der bestehenden Versickerungsmulde vorzunehmen sind, wird das Flurstück in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen. Der Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 2“ wird dabei im überlagerten Bereich in seinen Festsetzungen ersetzt.

Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs 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. Aufgrund der durch die bestehenden Gebäude- und Hofflächen bestimmte Vorprägung fügt sich die geplante Wohnbebauung im Blockinnenbereich mindestens in Bezug auf die Stellung der Baukörper nicht zweifelsfrei in die Eigenart der umgebenden Nutzung ein.

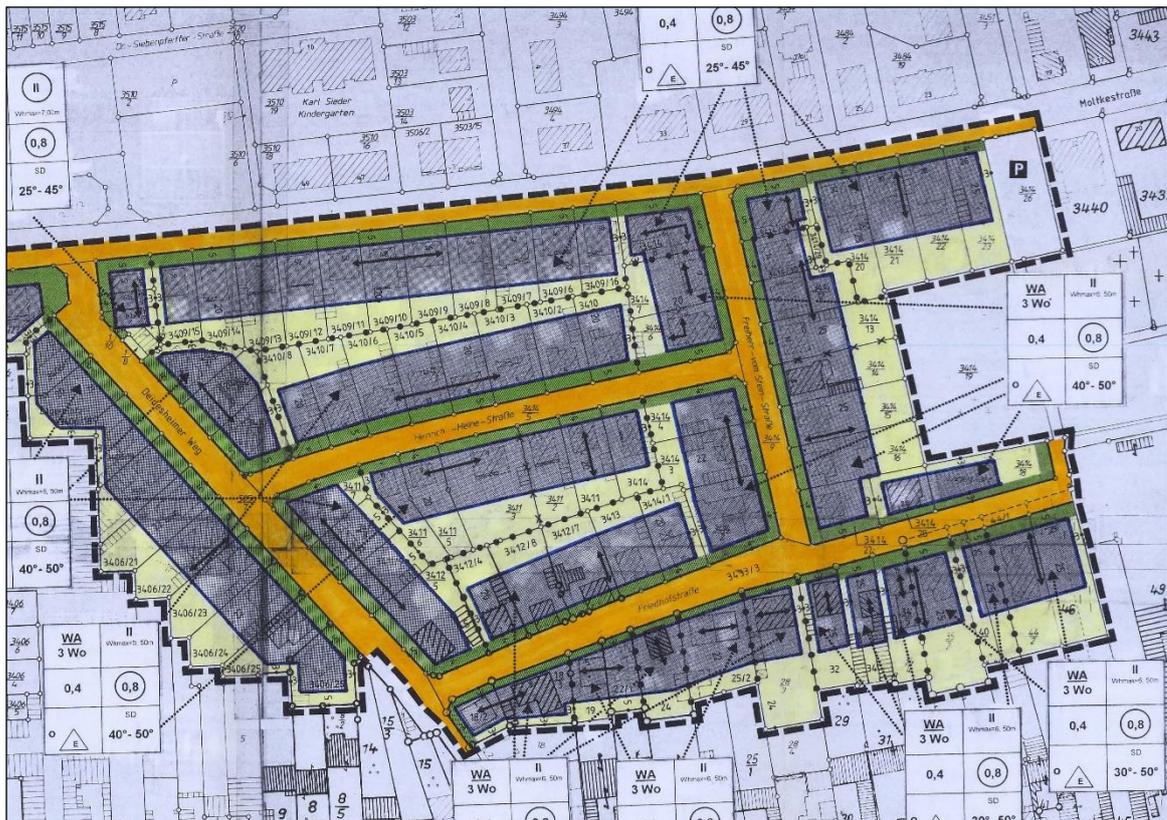
##### **4.2. Angrenzende Bebauungspläne**

Westlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Kussel“ mit Rechtskraft vom 09.02.2006 und östlich des Plangebiets der Geltungsbereich des Bebauungsplans „verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ mit Rechtskraft vom 09.03.2006 an.

##### Bebauungsplan „Im Kussel“

Der Bebauungsplan „Im Kussel“ trifft für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,8; maximal II Vollgeschosse
- Wandhöhe maximal 6,5 m
- Einzelhäuser in offener Bauweise
- Satteldach mit 30° - 50° Neigung südlich der Friedhofstraße und 40° - 50° Neigung nördlich der Friedhofstraße
- Maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude

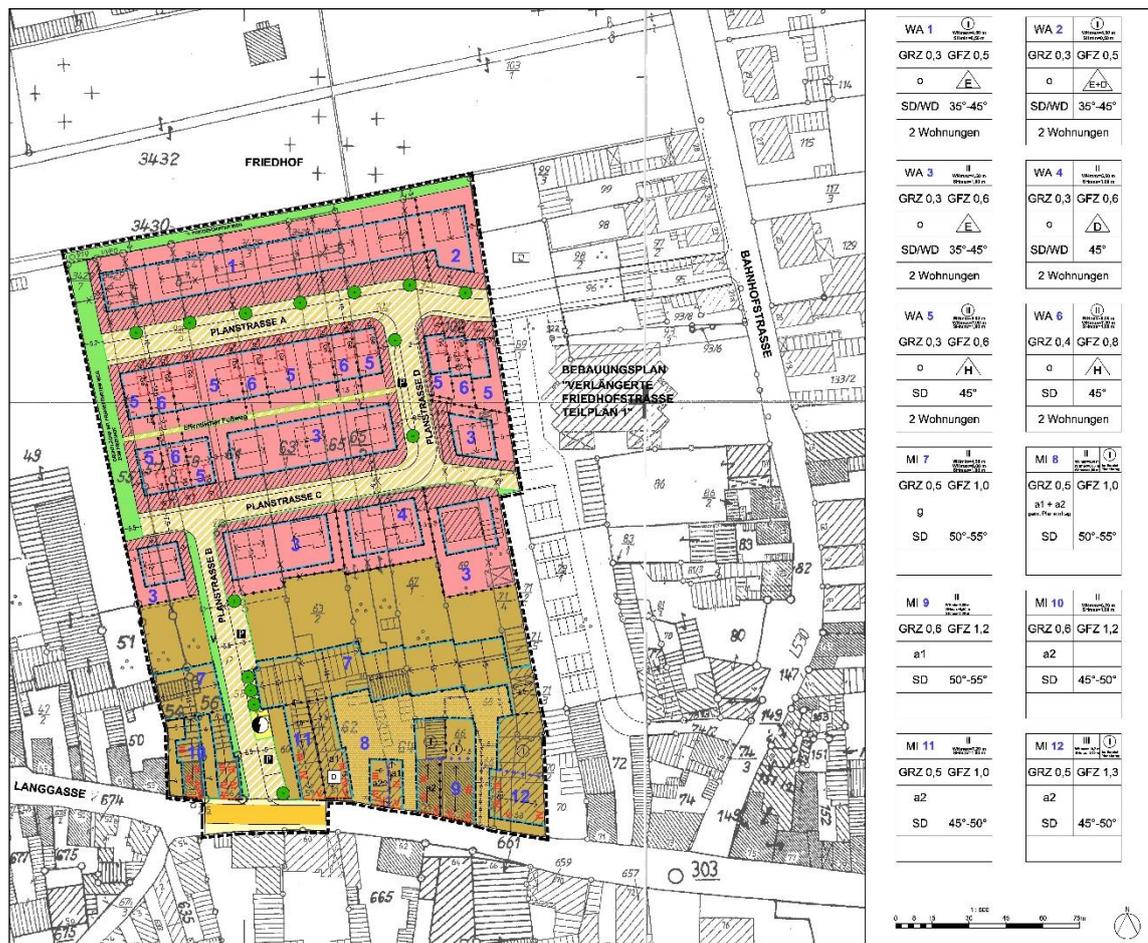


Bebauungsplan „Im Kessel“ (Ausschnitt)

### Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 2“

Der Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ trifft für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig
- Für Einzel-, Doppel- und Reihenendhäuser GRZ 0,3; GFZ 0,6; für Reihemittelhäuser GRZ 0,4 und GFZ 0,8; direkt am Friedhof maximal 1 Vollgeschoss, sonst 2 Vollgeschosse
- offene Bauweise; entlang des Friedhofs sowie südlich der Kurt-Flockert-Straße nur Einzelhäuser bzw. zwischen Emil-Schneider-Straße und Kurt-Flockert-Straße ausschließlich Hausgruppen, weiter östlich Doppelhäuser
- für Einzelhäuser Wandhöhe maximal 4,5 m, für Hausgruppen Wandhöhe minimal 6 m und maximal 7 m
- je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen



Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ (Ausschnitt)

## 5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist als Firmengelände derzeit weder zugänglich noch einsehbar und wird von allen Seiten durch grenzständige Gebäude, mannshohe undurchsichtige Einfriedungen oder Mauern umgrenzt. Im Luftbild zeigt sich die Fläche als zu weiten Teilen bebaute oder befestigte Fläche.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von der Wohnbebauung der Ortslage Haßloch umgeben. Lediglich im Norden schließt sich der Friedhof an, der vom Plangebiet nur durch einen ca. 3 m breiten Fußweg getrennt wird.

## 6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

### 6.1. Ortsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets ist relativ vielfältig. Südlich des Plangebiets schließt sich die für den Ortskern typische dichte Bebauung entlang der Langgasse an. Entsprechend der typischen Haus-Hof-Bebauung sind die Hauptgebäude giebelständig an der Langgasse sowie eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut und werden durch weitere um einen zentralen Hof gruppierte Haupt- und Nebengebäude ergänzt. Der rückwärtige Scheunenkrans ist als städtebauliche Struktur noch erhalten, die Scheunen sind zum Teil bereits durch Wohngebäude ersetzt oder entsprechend umgenutzt.

Die westlich angrenzende Fläche ist entlang der Friedhofstraße mit größtenteils eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut.

Die östlich angrenzende, durch die Emil-Schneider-Straße und die Kurt-Flockert-Straße erschlossene Fläche zeigt entsprechend dem Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ eine sehr homogene und geordnete Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in offener Bauweise.

Das Plangebiet selbst ist kaum einsehbar und wirkt über die Einzäunung und Umfassungsmauern hinaus kaum auf das Ortsbild oder die Dachlandschaft ein.

## 6.2. Geologie und Boden

### Geologie

Haßloch gehört geologisch zum rund 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Dieser ist Teilstück eines großen Bruchs, der sich vom Mittelmeer bis zur Nordsee erstreckt und im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Der Oberrheingraben gliedert sich (linksrheinisch) in einen Trog (Oberrheinebene), die Grabenrandzone (Vorderpfälzer Tiefland) und die Grabenschulter (Haardtrand). Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z.T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorderpfälzer Tiefland mit fluviatilen Ablagerungen des Holozäns (Schwemmfächersedimente).

### Boden

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, ist kaum noch vorhanden.

Um mögliche schädliche Bodenveränderungen durch die gewerbliche Nutzung sicher auszuschließen, wurde durch das Ingenieurbüro IBES Baugrundinstitut eine orientierende Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen durchgeführt („Umwelttechnischer Bericht – Erkundung Firmengelände der Heinrich Hamann GmbH & Ca. KG Friedhofstraße 26 67454 Haßloch“; erstellt durch: IBES Baugrundinstitut, Neustadt vom 14.05.2019). Im Rahmen der Untersuchungen wurden insgesamt 6 Rammkernsondierungen sowie 3 Baggerschürfe durchgeführt. Zur Anordnung der Sondierungen und Schürfe wurden mit Hilfe des Betriebsinhabers Flächen identifiziert, die aufgrund ihrer Nutzung oder Gestaltung Anlass zu Verdachtsmomenten bieten. Folgende Verdachtsflächen und Verdachtsmomente wurden seitens des Gutachters beschrieben:

- zwei unterirdische Heizöltanks; Größe, genaue Lage und Bauweise konnten nicht ermittelt werden
- ein oberirdischer Heizöltank
- Werkstattbereich einer Schreinerei
- Kessel der Heizungsanlage (Kohlenbefeuerung)
- Arbeitsraum zur Lagerung und zum Umgang mit Tensiden
- Hoffläche, teilweise mit Schotter befestigt

Bei allen Bohrungen wurde unter dem teilweise vorhandenen Betonboden zunächst Auffüllungen aus Sand und / oder Kies aufgefunden. Der darunter anstehende natürliche Boden zeigt sich ebenfalls als Sand, Kies oder Schluff. Alle aufgeschlossenen Bodenproben waren organoleptisch unauffällig.

Bei der folgenden laborchemischen Untersuchung wurde für keine Probe eine Überschreitung der Nachweisgrenze oder der Vorsorge- und Prüfwerten ermittelt. Nach Aussage des Gutachters besteht somit an keinem der Untersuchungsorte ein Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen aus der vormaligen gewerblichen Nutzung. Eine Gefährdung für den Menschen, das Grundwasser oder die Umwelt sind anhand dieser Ergebnisse nicht zu befürchten. Es besteht kein Hinweis auf altlastenrelevante stoffliche Bodenbelastungen, die Nutzungseinschränkungen erforderlich machen könnten. Das Schüttmaterial, das zur Befestigung der Hoffläche aufgebracht wurde, weist keine relevanten Belastungen auf, die besondere Maßnahmen bei der Entsorgung erforderlich machen würden.

### 6.3. Wasser

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist durch den hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich eingeschränkt.

Im Rahmen der Erschließung der östlich angrenzenden Bauflächen wurde ein Bodengutachten erstellt (Gutachtliche Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser; IBES Baugrundinstitut GmbH, 13.06.1996). Dort wird der höchste Grundwasserstand mit ca. 50 cm unter Gelände angegeben. Bei den Erkundungen am 15.07.1996 wurde jedoch der Grundwasserstand bei 1,82 und 2,17 m angetroffen. Der tiefere Grundwasserstand ist auf das Entfallen früherer Bewässerungsgräben zurückzuführen. Dieser Grundwasserflurabstand von über 1,80 m wurde im Rahmen der Erschließung der östlich angrenzenden Bauflächen auch nochmals von der Friedhofsverwaltung bestätigt.

Für die anstehenden Sande und Kiessande wird im oben genannten Bodengutachten ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1 \times 10^{-4}$  m/s angegeben.

### 6.4. Klima

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 18 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 °C registriert. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Mitteltemperaturen von 16 °C zu rechnen. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann.

Hygrisch gehört das Planungsgebiet zu den niederschlagärmsten Naturräumen Deutschlands. So fallen z.B. im langjährigen Mittel nur etwa 550 mm = 550 l/qm Niederschlag.

Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Niederschlägen von im Mittel 160 mm = 160 l/qm zu rechnen, was nur auf den Lößböden mit deren guter Wasserkapazität eine in der Regel ausreichende Wasserversorgung sichert. Als

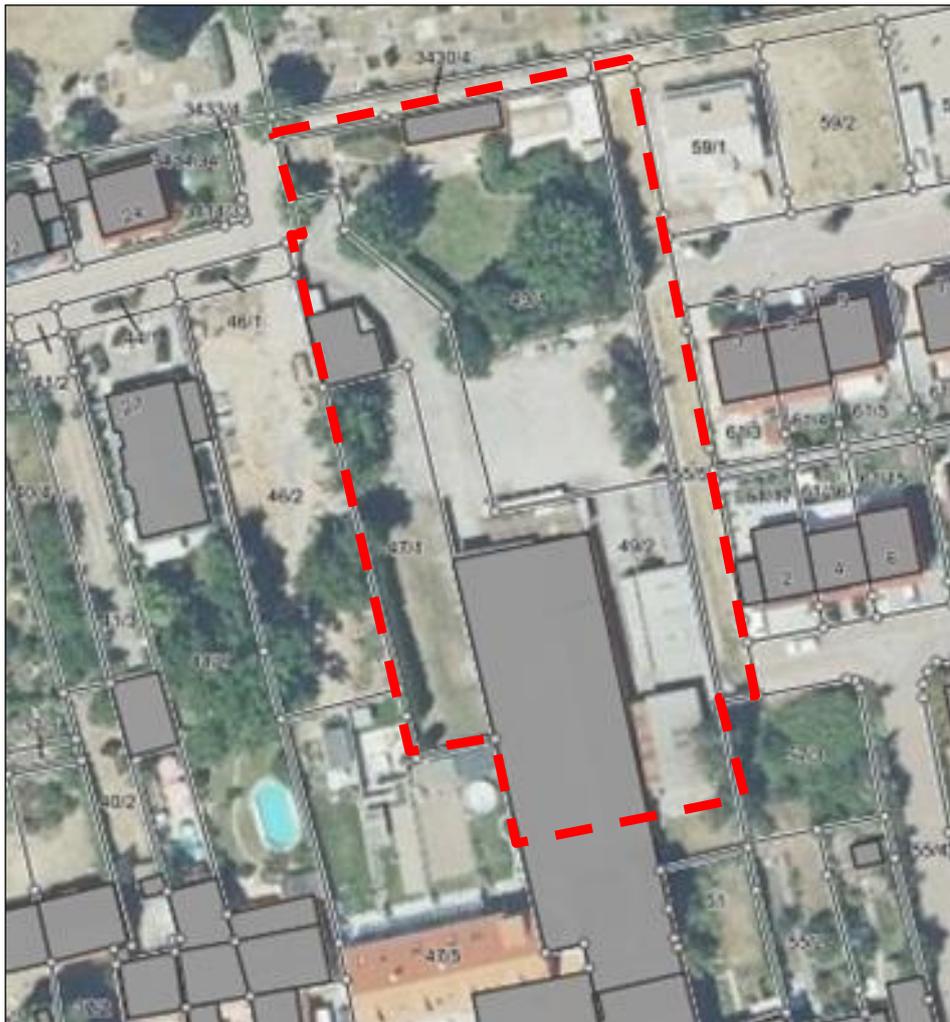
Windströmung herrscht - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmung vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung). Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten - der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftsammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Luftschicht.

Das Plangebiet selbst ist zum weit überwiegenden Teil überbaut oder versiegelt und trägt zusammen mit den umgebenden bebauten Flächen innerhalb der Ortslage bei sommerlichen Hitzeperioden zur Überwärmung der Ortslage bei. Die ausgleichende Wirkung des nördlich angrenzenden Friedhofs sowie der zusammenhängenden Gartenzone der westlich und teilweise der östlich angrenzenden Bebauung wirkt dieser Überwärmung zumindest teilweise entgegen. Die Wirkung der Überwärmung bleibt damit - auch aufgrund der umlaufenden Einfriedung, die den Luftaustausch deutlich mindert - weitgehend auf das Plangebiets selbst beschränkt.

#### **6.5. Tiere und Pflanzen**

Das unzunutzende Betriebsgelände ist durch die bestehenden Gebäude und die zentrale Hof- und Lagerfläche des Betriebsgeländes zum überwiegenden Teil versiegelt.

Als wesentliche Grünstrukturen zeigen sich im Luftbild im Norden des Betriebsgeländes eine abgegrenzte Grün- und Gartenfläche mit wenigen Bäumen und einer Rasenfläche sowie an Teilen des westlichen und östlichen Randes eine randständige Hecke, die den an die Nähe des Menschen gewöhnten Tierarten der Siedlung einen begrenzten Lebensraum und Unterschlupf bietet. Bei der randlichen Eingrünung des Betriebsgeländes nach Westen handelt es sich um eine Formschnitthecke aus Koniferen. Am östlichen Rand grünen einige junge Birken einen oberirdischen Öltank ein. Größere Bäume finden sich lediglich im Bereich des privaten Garens im Nordosten des Plangebiets hierbei handelt es sich um eine Rosskastanie, einen einstämmigen und einen mehrstämmigen Ahorn sowie um eine Robinie. Die westlich des Betriebsgeländes gelegene und in das Plangebiet des Bebauungsplans einbezogene Versickerungsmulde ist als Wiesenfläche hergestellt.



Luftbild des Plangebiets; Quelle: Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der gewerblichen Nutzung der Gebäude und der Hoffläche bietet das übrige Plangebiet nur einen begrenzten Lebensraum für die Pflanzen und Tiere der dörflichen Siedlung.

## 7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine relevanten auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Schallquellen. Bei der nächstgelegenen klassifizierten Straße handelt es sich um die L 532, die ca. 400 m westlich des Plangebiets von Neustadt kommend nach Süden abknickt. Bei der nächstgelegenen stärker befahrenen Ortsstraße handelt es sich um die Langgasse, die ca. 35 m südlich des Plangebiets verläuft.

Aufgrund des erheblichen Abstands und der bereits vorhandenen nähergelegenen Wohnbebauung entlang der Landesstraße wird durch die Planung kein neuer Konflikt in Bezug auf den Verkehrslärm ausgelöst. Vom Verkehrslärm der Langgasse ist das Plangebiet ohnehin durch die bestehende straßenseitige Bebauung abgeschirmt.

Durch die geplante Wohnbebauung selbst sind wiederum keine Emissionen zu erwarten, die nicht in ähnlicher Form von der umgebenden Wohnbebauung ausgehen. Mit der Aufgabe des Produktionsbetriebs für Imkereibedarf entfällt für die umliegenden Baugrundstücke vielmehr eine wesentliche gewerbliche Schallquelle.

## 8. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

Direkt südlich des Plangebiets erstreckt sich eine großflächige Denkmalzone, die den historischen Ortskern von Haßloch umfasst. Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Dürkheim, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz, ist die Denkmalzone beschrieben als: „vom großflächig sich ausbreitenden Dorf der gut erhaltene barocke Teil mit Oberdorf und Unterdorf, geschlossene Bebauung mit Dreiseit- und Hakenhöfen mit Scheunenkranz und Hausgärten, Kirchen, Schulen, jüdischem Lehrerhaus, Rathaus, Bebauung z. T. bis ins 16. Jh. zurückreichend“. Die Anwesen Langgasse 45 und 49 sind darüber hinaus als Einzeldenkmale aufgeführt mit folgender Beschreibung:

- Langgasse 45: Dreiseithof; Krüppelwalmdachbau, teilweise Fachwerk, bezeichnet 1826; straßenbildprägend; Backstein-Stall, bez. 1909
- Langgasse 49: Dreiseithof; eineinhalbgeschossiges Wohnhaus, teilweise Fachwerk, 18. Jh., Toreinfahrt bezeichnet 1757, eineinhalbgeschossiger barocker Vorbehalt, wohl 1757

Nördlich des Plangebiets jenseits des ca. 3, m breiten Fußwegs entlang der Friedhofsmauer befindet sich der ebenfalls im Ganzen als Denkmalzone ausgewiesene Friedhof der Gemeinde Haßloch. Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler ist der Friedhof mit folgender Beschreibung aufgeführt:

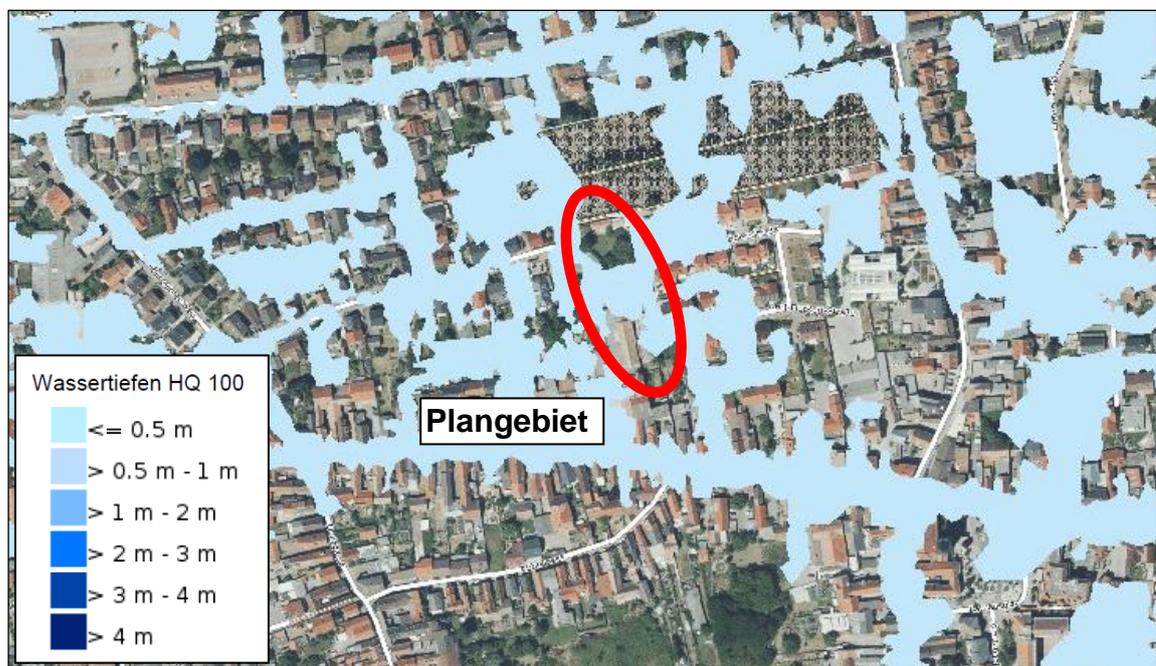
- Bahnhofstraße Alter Friedhof (Denkmalzone)  
angelegt, mehrmals erweitert; auf drei Seiten von einer Mauer eingefasst; monumentales Kriegerdenkmal 1870/71, 1914/18 und 1939/45, 1958 von Franz Lind, Freinsheim; spätbarockes Friedhofskreuz, bez. 1749 (?); Kriegerdenkmal 1914/18, Gelsandstein, Metallkorpus; Grabmäler: Fam. Sauerbrunn, Muschelkalk, 1920er Jahre von A. Jausel, Haßloch; Fam. Schwarz-Münch, neoklassizistisch, 1930er Jahre; Fam. Berrsche, Galvanoplastik, 1883 von Villeroy & Boch, Merzig; E. Anicker (†1908), Jugendstil, um 1910; Fam. Brauch, Granit und Galvanorelief, um 1910/20; A. Trautwein (†1914), Muschelkalk; spätbarocke Grabplatte, 18. Jh.; Ph. H. Gutwein (†1833), spätklassizistisch; Chr. und Elisabetha Haß (†1854), spätklassizistisches Kindergrabmal

Aufgrund der bestehenden Baudenkmäler im Umfeld unterliegt das Plangebiet dem Umfeldschutz gemäß 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Die Errichtung, Veränderung oder der Abbruch baulicher Anlagen im Plangebiet bedarf damit einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Bestattungen der Römerzeit sowie um Siedlungsbefunde der Vorgeschichte und der Römerzeit (Fdst. Haßloch 23 und 26). Dem Bebauungsplan wird ein umfangreicher Hinweis zu den Belangen des Denkmalschutzes beigefügt. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen die Eingriffe in den Boden beinhalten mindestens vier Wochen zuvor bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen sind.

## 9. Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten befindet sich das Plangebiet zumindest teilweise im Überflutungsgebiet eines 100-jährlichen Hochwassers.



Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses;

Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten

Gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist die Neuausweisung von Baugebieten in Überschwemmungsgebieten untersagt. Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich jedoch nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes auf bisher unbebauter Fläche, sondern um die zweckmäßige Umnutzung einer bereits vollständig bebauten Fläche innerhalb des unbeplanten Innenbereichs. Der Bebauungsplan ist damit von dem Verbot der Neuausweisung von Bauflächen nicht betroffen.

Inhaltlich trifft Überflutungsgefahr eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses in gleicher oder ähnlicher Weise auf weite Teile der Ortslage von Haßloch zu. Durch die Fertigstellung der mit dem ersten Spatenstich am 29.11.2019 begonnenen Rehbachverlegung im Zusammenspiel mit weiteren vorgesehenen Maßnahmen zum Hochwasserschutz wird sich der Hochwasserschutz für die gesamte Ortslage deutlich verbessern. Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.

## 10. Planung

### 10.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Umnutzung einer freiwerdenden gewerblichen Fläche in Wohnbauland und die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Die für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt durch einen Lückenschluss zwischen der Friedhofstraße im Westen und der Emil-Schneider-Straße im Osten des Plangebiets. Die Planstraße wird dabei in der Verlängerung der Emil-Schneider-Straße geradlinig weitergeführt und am westlichen Rand des Plangebiets mit einer S-Kurve an die Friedhofstraße angebunden. Der Fußweg entlang der Friedhofsmauer bleibt unverändert erhalten und ist nicht in das Plangebiet einbezogen.

Zum nördlich angrenzenden Friedhof soll die Bebauung entsprechend der städtebaulichen Struktur des östlich angrenzenden Gebiets in Höhe und Dichte abgestuft werden.



Städtebauliches Konzept, Stand Dezember 2019

### 10.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der umgebenden Nutzungsstruktur und der konkreten Planung zum Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage direkt am Friedhof und

der eingeschränkten Erschließungssituation durch lediglich dem Anwohnerverkehr dienende Nebenstraßen werden alle mit nicht unerheblichem Mitarbeiter-, Kunden- oder Besucherverkehr einhergehenden Nutzungen ausgeschlossen. Damit sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs unzulässig.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Baustruktur mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau ist lediglich die Ansiedlung kleiner, in der Regel nebenberuflich geführter Betriebe ohne oder mit geringem Kundenverkehr zu erwarten wie z.B. gewerblicher Internethandel mit Spezial- oder Liebhabersortimenten, Dienstleistungstätigkeiten wie Übersetzungsdienste, Nachhilfe-, Sprach- oder Musiklehrer oder die Nutzung einer als gewerblich zu bewertenden Solaranlage. Derartige Nutzungen werden im Plangebiet als unproblematisch bewertet und sollen ausdrücklich zugelassen werden.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebiets wurde im Rahmen der Planaufstellung ebenfalls geprüft. Aufgrund des höheren Schutzstatus eines reinen Wohngebiets würden sich jedoch gegenüber der umliegenden Bebauung Schutzansprüche ergeben, durch die dort aktuell zulässige gewerbliche und sonstige Nutzungen unzulässig werden könnten. Im Umfeld des Plangebiet betrifft dies insbesondere die südlich des Plangebiets gelegene Bebauung entlang der Langgasse. Hier sind sowohl bestehende Gewerbebetriebe als auch bauliche Strukturen vorhanden, die eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets wurde – trotz der getroffenen erheblichen Nutzungsausschlüsse aus dem Katalog des § 4 BauNVO - sowohl aufgrund der als städtebaulich verträglich erachteten nicht störenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, die in einem reinen Wohngebiet sonst nicht möglich wären, als auch in Bezug auf die Wirkung auf umgebende Nutzungen als nicht zielführend erachtet und verworfen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet vollständig ausgenutzt, um im Sinne einer flächensparenden Bodennutzung eine zweckmäßige Ausnutzung der vorhandenen Baufläche zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,65 ist innerhalb der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baufläche (WA 2) für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, wenn diese mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm überdeckt und intensiv begrünt sind und dauerhaft gepflegt werden. Diese Festsetzung soll dem Flächenbedarf der vorgesehenen Tiefgarage Rechnung tragen und es ermöglichen, die im Geschosswohnungsbau benötigten Stellplätze unterirdisch herzustellen, so dass

weite Teile der Grundstücke begrünt werden können. Durch die Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht und eine intensive Bepflanzung werden die städtebaulichen und ökologischen Auswirkungen dieser Anlagen soweit minimiert, dass eine weitergehende Überschreitung der GRZ zugelassen werden kann.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe im Plangebiet differenziert festgesetzt. Für die am Friedhof gelegenen Einzelhäuser am nördlichen Plangebietsrand (WA 1) wird eine maximale Traufhöhe von 5,5 m und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe leitet sich als vermittelnde Höhe von der westlich angrenzend festgesetzten maximalen Traufhöhe von 6,5 m und der östlich angrenzenden festgesetzten maximalen Traufhöhe von 4,5 m ab. Die maximal zulässige Firsthöhe ist entsprechend der festgesetzten Dachneigung und der zu erwartenden Gebäudetiefe zugeordnet.

Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser (WA 2) wird entsprechend der konkreten Planung eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Die für das südliche Einzelgebäude (WA 3) festgesetzte maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m und 10 m orientiert sich an dem hier vor Planungsbeginn bestehenden Gebäude sowie an dem rückwärtigen Scheunenkranz der Bebauung entlang der Langgasse.

Die Regelung zur Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe auf maximal  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Gebäudelänge soll die Herstellung von Nebengiebeln und Dacheinschnitten für Balkone im Bereich der Dachgeschosse ermöglichen.

Die Begrenzung auf maximal II Vollgeschosse ist ebenfalls an die Festsetzung der westlich und östlich angrenzenden Bebauungspläne angelehnt. Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist jedoch für die Bebauung direkt am Friedhof (WA 1) sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet.

### **Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**

Ausgehend von dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und soll eine Höhenstaffelung mit einer niedrigeren Einzelhausbebauung im Norden, zwei in West-Ost-Richtung orientierten Mehrfamilienhäusern im mittleren Plangebietsbereich und dem vorgesehenen Einzelhaus im Süden des Plangebiets sicherstellen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 2) werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der geplanten Gebäudestellung und -ausrichtung abgegrenzt und weisen in Nord-Süd-Richtung eine Tiefe von jeweils 16,5 m auf. Zugunsten größerer rückwärtiger Gartenflächen rückt die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 im Norden dabei auf bis zu 2 m an die angrenzenden Verkehrsflächen heran. Im Osten wird ein Abstand von 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche des angrenzenden Fuß- und Radwegs eingehalten.

Zur Plangebietsgrenze im Westen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Die niedrigere Einzelhausbebauung am Friedhof nimmt zum Friedhof hin die Bauflucht der östlich angrenzenden Bebauung auf. Mit einem Abstand von 6 m zum Plangebietsrand und 9 m zur Friedhofsmauer wird der in angrenzenden Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ festgesetzte Mindestabstand von 8 m zur Friedhofsmauer noch einmal leicht erhöht. Vom Friedhof aus gesehen entsteht so trotz der größeren zulässigen Gebäudehöhe eine harmonische Gebäudereihe.

Für das südliche Einzelhaus ist eine 15 m breite überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zu den nördlichen und südlichen Nachbargrenzen mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m einhält.

Um die Anordnung insbesondere der Mehrfamilienhäuser zu erleichtern wird festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen um bis zu 1 m überschritten werden darf. Der verbleibende Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze darf 1 m nicht unterschreiten.

Um unter den beiden Mehrfamilienhäusern die Herstellung der geplanten gemeinsamen Tiefgarage zu ermöglichen wird ausdrücklich festgesetzt, dass bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

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

Die Festsetzung, dass oberirdische Garagen sowie Carports mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m von der öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen sind, ist von beiden angrenzenden Bebauungsplänen übernommen. Damit kann sichergestellt werden, dass das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden kann und die offene Gestaltung des Straßenraumes und der Vorgartenzone erhalten bleibt.

Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage der beiden Mehrfamilienhäuser wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung am westlichen Rand der Baufläche festgesetzt.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Ausgehend von der konkreten Planung sind für die Mehrfamilienhäuser (WA 2) maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Für die freistehenden Einfamilienhäuser im Norden und Süden des Plangebiets (WA 1 und WA 3) sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, um das Einrichten einer Einliegerwohnung zu ermöglichen.

### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen durch einen Lückenschluss zwischen der Friedhofstraße im Westen und der Emil-Schneiderstraße im Osten des Plangebiets. Beide Straßen enden derzeit stumpf und ohne Ausbildung eines Wendeplatzes an der Grenze des Plangebiets. Durch diesen bereits im ursprünglichen städtebaulichen Konzept für die Gesamtplanung

„Verlängerte Friedhofstraße“ vorgesehenen Lückenschluss erhält die bisher ausschließlich von der Langgasse aus erreichbare Bebauung der Kurt-Flockert- und Emil-Schneider-Straße einen zweiten Anschluss an das Ortstraßennetz. Die Auflösung dieser Sackgassensituation stellt sowohl für die Anfahrbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr als auch für die Müllentsorgung als deutliche Verbesserung dar.

Der bisher ohne zeichnerische Darstellung im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Fußweg zwischen Kurt-Flockert-Straße, Emil-Schneider-Straße und dem Fußweg an der Friedhofsmauer wird auf der Strecke zwischen Kurt-Flockert- und Emil-Schneider-Straße künftig westlich der Mulde außerhalb der öffentlichen Grünfläche angeordnet und mit einer Breite von 2 m zeichnerisch fixiert. Das nördlich folgende Wegestück zwischen Emil-Schneider-Straße und Friedhofsmauer wird im Zuge der Planung aufgegeben. Die Fuß- und Radwegeverbindung zum südwestlichen Eingang des Friedhofs bzw. zur Friedhofsstraße verläuft ab hier über die als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltete Planstraße. Ein eigenständig geführter Fuß- und Radweg ist mit der Herstellung der Planstraße für die Verbindung von der Emil-Schneider-Straße bis zum Friedhofseingang nicht mehr erforderlich.

Das stumpfe Ende der Kurt-Flockert-Straße wird um ca. 9,5 m nach Westen über die Versickerungsmulde verlängert und bildet damit den Anschluss an den nach Westen verlegten Fußweg sowie die Erschließung des südlichen Baugrundstücks (WA 3).

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden insgesamt 8 Parkplätze vorgesehen, die dem Besucherverkehr zur Verfügung stehen sollen.

### **10.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sollen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich erforderliche Maß beschränkt werden.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Zahl der mindestens herzustellenden Stellplätze.

#### Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden im Plangebiet differenziert festgesetzt.

Für die nördlich Baureihe zum Friedhof hin (WA 1) sowie für die geplanten Mehrfamilienhäuser (WA 2) sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° Grad zugelassen. Damit ist sichergestellt, dass sich die Gebäude in ihrer Dachform in die östlich angrenzende Bebauung an der Emil-Schneider-Straße einfügen und auch von Friedhof aus gesehen eine durchgehende, harmonische Dachlandschaft entsteht.

Für das südliche Einzelhaus (WA 3) sind ausgehend von der umgebenden Dachlandschaft ausschließlich Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig. Auf eine Festsetzung zur maximalen Dachneigung kann durch die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden. Die durchgehend festgesetzte Mindestdachneigung von 30° geht auch auf eine Anregung der unteren Denkmalbehörde zurück und soll dem Umfeldschutz zu den angrenzenden

Denkmalzonen des Alten Friedhof im Norden und des Ortskerns im Süden Rechnung getragen.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile werden im gesamten Plangebiet zusätzlich zu den für Hauptgebäude zulässigen Dachformen auch Flachdächer sowie alle geneigten Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° zugelassen, da diese Anlagen deutlich weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

#### Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Regelung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird sichergestellt, dass eine ausreichende Zahl an privaten PKW- Stellplätzen zur Verfügung steht, so dass der Straßenraum der öffentlichen Verkehrsflächen nicht regelmäßig durch den ruhenden Verkehr der Anwohner in Anspruch genommen werden muss. Die vorgesehenen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum stehen damit für Besucher zur Verfügung.

### **10.4. Grünordnung**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute, derzeit gewerbliche genutzte Fläche innerhalb der Ortslage von Haßloch am nördlichen Rand des historischen Ortskerns.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz (bei Bewertung unterbauter, begrünter Fläche als versiegelt)</b>	<b>Differenz (bei Bewertung unterbauter, begrünter Fläche als unversiegelt)</b>
<b>Versiegelte Flächen</b>				
Verkehrsfläche	--	710 qm		
Versiegelte Fläche im Bestand	3.000 qm	--		
zulässige Versiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bei GRZ 0,4; zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen	--	860 qm		
zulässige Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bei GRZ 0,4; zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen		1.290 qm		
<i>ergänzend zulässige Unterbauung des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 (Tiefgarage) bei Überdeckung mit einer mindestens 60 cm tiefen durchwurzelbaren und begrünter Bodenschicht (Überschreitung der GRZ bis 0,65).</i>		110 qm		
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>3.000 qm</b>	<b>2.860 qm 2.970 qm*</b>	<b>- 30</b>	<b>- 140 qm</b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>				
Unversiegelte Fläche im Bestand	1.210 qm	--		
öffentliche Grünfläche (Mulde)	350 qm	400 qm		
Fußweg (unbefestigt)	140 qm	--		
Private Gartenfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bei GRZ 0,4; zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen	--	580 qm		
Private Gartenfläche Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ohne begrünte, unterbaute Fläche (Tiefgarage)		210 qm		
<i>zulässige unterbaute private Grünfläche im Allgemeinen Wohngebiets WA 2 (Tiefgarage) bei Überdeckung mit einer mindestens 60 cm tiefen durchwurzelbaren und begrünter Bodenschicht (Überschreitung der GRZ bis 0,9).</i>		110 qm		
Nicht über- oder unterbaubare Fläche im WA 2				
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>1.700</b>	<b>1.840 qm 1.730 qm*</b>	<b>+ 30 qm</b>	<b>+ 140 qm</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>4.700 qm</b>	<b>4.700 qm</b>		
*bei Bewertung der unterbauten, durch eine mind. 60 cm tiefe, intensiv begrünte Bodenschicht überdeckte Fläche als versiegelte Fläche				

Die Betrachtung der Flächenbilanz ist davon abhängig, ob die zulässige Unterbauung der Wohnbaufläche ebenfalls als versiegelte Fläche bewertet wird. Durch die festgesetzte Überdeckung mit einer mindestens 60 cm mächtigen, durchwurzelbaren und intensiv begrünten Bodenschicht sowie durch die gemäß § 55 Abs. 2 WHG geforderte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden wesentliche Bodenfunktionen (insbesondere die Verdunstung, Filterung und Versickerung von Niederschlagswasser, die Standortfunktion für Vegetation und Lebensraumfunktion für Insekten und Kleinstlebewesen innerhalb der belebten Bodenschicht sowie als Kaltluftentstehungsfläche und klimatischer Ausgleichsfaktor) wieder hergestellt, so dass die uneingeschränkte Bewertung als versiegelte Fläche nicht angemessen erscheint.

Je nach Betrachtungsweise ist durch die Planung eine rechnerische Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 30 qm oder von ca. 140 qm zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird damit gegenüber dem Bestand vor Planungsbeginn keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Eingriffe in die Naturgüter ergeben sich ausschließlich durch die Veränderung des Siedlungsbildes. Die Umwandlung von einem rundum blickdicht eingezäunten Betriebsgelände hin zu einer deutlich offener gestalteten Wohnbebauung ist dabei nicht als negativ zu bewerten. Das Siedlungsbild des Plangebiets setzt vielmehr die umliegende Wohnbebauung fort. Der Wechsel der Bauform von einzel- Doppel- und Reihenhäusern hin zu Einzelhäusern und Mehrfamilienhäusern entspricht dabei der Variation von Bauformen und Gebäudehöhen und Bauformen wie sie innerhalb einer gewachsenen Ortslage typischerweise zu erwarten ist.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ohnehin als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet sollen die bereits eingetretene und durch die Planung fortdauernde Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich gemildert werden. Hierzu werden die folgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

- Der Ausschluss von Dachflächen aus unbehandelten Metallen Kupfer, Zink und Blei dient dem Boden-, Gewässer und Grundwasserschutz, da Metalle vom Regen ausgewaschen und über die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser in Boden und Grundwasser oder in die oberirdischen Gewässer gelangen.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird, soll den Eingriff in die Grundwasserneubildung minimieren.
- Die Festsetzung zur Farbtemperatur der Außenbeleuchtung soll die insektenanziehende Wirkung der Außenbeleuchtung verringern und damit die Population der nachtaktiven, fliegenden Insekten schützen.

Wie in Kapitel 6.5 beschrieben, beschränken sich die aktuellen Grünstrukturen im Plangebiet im Wesentlichen auf insgesamt 4 größere Laubbäume im Bereich eines privaten Gartens innerhalb der gewerblichen Baufläche sowie auf eine Koniferenhecke und eine Reihe wenige Jahre alter Birken zur randlichen Eingrünung des Gewerbebetriebs. Aufgrund der Standorte innerhalb oder sehr nahe am Verlauf der geplanten Straßenverbindung ist ein Erhalt der größeren Bäume nicht möglich. Um dennoch eine angemessene Durchgrünung der Wohnbaufläche zu sichern und der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 4 Sträucher zu pflanzen sind. Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 ° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen und unterbaute Flächen, die nicht durch Gebäude, Verkehrsflächen oder Nebenanlagen überdeckt sind, sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Für die Begrünung der privaten Gartenflächen sowie insbesondere zur Umsetzung der Pflanzverpflichtung ist dem Bebauungsplan eine Pflanzliste beigefügt, der geeignete heimische Bäume und Sträucher enthält. Bei der Zusammenstellung der Pflanzliste wurden auch die seitens des NABU als „Vogel- bzw. Insektenbäume“ empfohlenen Arten berücksichtigt. Weiterhin wird dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Grundsätze des „Animal Aided Designs“ beigefügt, das die Lebensraumsprüche heimischer Tierarten der Siedlung bereits in den Entwurfsprozess integriert.

## 10.5. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden Nutzung durch einen Gewerbebetrieb ist das Plangebiet zumindest teilweise bereits erschlossen. Soweit die bereits vorhandenen Anschlüsse für die geplante Wohnnutzungen nicht ausreichen, kann die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Telekommunikation und Trinkwasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers durch die Weiterführung oder den Lückenschluss der bestehenden Leitungen in der Friedhofstraße, der Emil-Schneider-Straße und der Kurt-Flockert-Straße erfolgen.

Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur sind dabei nicht zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird unverändert in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in der festgesetzten Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser am östlichen Rand des Plangebiets zurückgehalten und zur Versickerung gebracht.

Das auf den Gebäuden und befestigten Flächen des bestehenden Gewerbebetriebs anfallende Niederschlagswasser wird aktuell mit entsprechender Genehmigung in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet. Im Rahmen der Neubebauung ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser jedoch – unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans - gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder

wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis auf die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes beigefügt. Weiterhin wird den Bauherren empfohlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen sowie Starkregenhinweise des Umweltministeriums Mainz zu beachten und bauliche Maßnahmen gegen Überflutungen durch Starkregenereignisse zu treffen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird – gemeinsam mit dem Niederschlagswasser der östlich angrenzenden Emil-Schneider-Straße und Kurt-Flockert-Straße – in einer öffentlichen Grünfläche zur Versickerung gebracht. Die bestehende Mulde wird dabei verbreitert.

Die zentrale Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche wird dabei – wie bislang - für ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt. Neben den bereits bislang eingeleiteten Verkehrsflächen, die gemäß der Genehmigungsplanung „Baugebiet „Verlängerte Friedhofstraße“ Versickerung des Niederschlagswassers in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Neumüller Ingenieurgesellschaft, 2007) eine abflusswirksame befestigte Straßenfläche von insgesamt 1752 m<sup>2</sup> aufweisen, werden auch die zusätzlichen Verkehrsflächen eingeleitet. Bei insgesamt 700 m<sup>2</sup> und einem Abflussbeiwert von 0,8 ergibt sich eine zusätzliche abflusswirksame Fläche von 560 m<sup>2</sup>. Als Durchlässigkeitsbeiwert wird nach DWA-A 138 der  $k_f$ -Wert des Oberbodens von  $5 \times 10^{-5}$  m/s herangezogen.

Bei 400 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche kann eine mittlere Sohlfläche von 327 m<sup>2</sup> erreicht werden. Die maximal zulässige Einstautiefe wird mit 0,30 m festgelegt.

Auf Grundlage der obigen Vorgaben ergibt eine überschlägige Berechnung, dass die zur Verfügung stehende Fläche für eine Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ausreichend ist. Die abschließende Berechnung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des hierzu zu erstellenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrags.

Haßloch, Verlängerte Friedhofstraße III									
Überschlägige Berechnung der erforderlichen Versickerungsmulde									
Au aus Bestand:		1752 m <sup>2</sup>							
Au aus Planung		568 m <sup>2</sup> (710m <sup>2</sup> Straßenfläche x 0,8)							
A <sub>s</sub>		327 m <sup>2</sup>							
Haßloch, Verlängerte Friedhofstraße III									
k f mittel	5,00E-05	[m/s]	Info:						
Au	2340,00	[m <sup>2</sup> ]	Sonstiges:						
Muldentiefe	0,30	[m]							
fz	1,2	[ ]							
r_D;n aus KOSTRA-Tabelle 2010			Wiederkehrzeit T = 20 Jahre						
A <sub>s</sub> [m <sup>2</sup> ]	A <sub>u</sub> [m <sup>2</sup> ]	D [min]	fz	r_D;n [l/(s*ha)]	Vs_ erf [m <sup>3</sup> ]	Vs_ vorh [m <sup>3</sup> ]	A_ erf [m <sup>2</sup> ]	Einstautiefe [m]	
327	2320,0	5,0	1,2	439,90	39,0	98,1	129,9	0,11	
327	2320,0	10,0	1,2	319,20	54,9	98,1	183,2	0,15	
327	2320,0	15,0	1,2	258,60	65,1	98,1	217,0	0,18	
327	2320,0	20,0	1,2	220,20	72,2	98,1	240,5	0,20	
327	2320,0	30,0	1,2	172,90	81,2	98,1	270,7	0,22	
327	2320,0	45,0	1,2	133,90	88,3	98,1	294,5	0,24	
327	2320,0	60,0	1,2	110,90	91,5	98,1	305,0	0,25	
327	2320,0	90,0	1,2	80,00	84,2	98,1	280,8	0,23	
327	2320,0	120,0	1,2	63,40	74,4	98,1	247,9	0,20	
327	2320,0	180,0	1,2	45,80	51,2	98,1	170,6	0,14	
327	2320,0	240,0	1,2	36,30	24,8	98,1	82,6	0,07	
327	2320,0	360,0	1,2	26,20	0	98,1	0	0	
327	2320,0	540,0	1,2	18,90	0	98,1	0	0	
327	2320,0	720,0	1,2	15,00	0	98,1	0	0	
327	2320,0	1080,0	1,2	10,60	0	98,1	0	0	
327	2320,0	1440,0	1,2	8,30	0	98,1	0	0	
327	2320,0	2880,0	1,2	4,60	0	98,1	0	0	
327	2320,0	4320,0	1,2	3,30	0	98,1	0	0	
Entleerungszeit									
V [m <sup>3</sup> ]	91,5								
A [m <sup>2</sup> ]	327								
q_v [m/H]	0,09								
Dauer [h]	3,1								

## 11. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Der Übertrag der hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen an die Gemeinde wird in einem den Bebauungsplan ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Haßloch, den .....

.....

Bürgermeister