

GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN NR. 54-3

**„VERLÄNGERTE
FRIEDHOFSTRASSE, TEILPLAN III“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

OKTOBER 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

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

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige überbaubare Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, überschritten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,65 zulässig für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die gemäß Festsetzung 7.2 dauerhaft begrünt werden.

2.2 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Emil-Schneider-Straße in der Mitte der Verkehrsfläche an der Plangebietsgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

2.3 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.

2.4 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der Emil-Schneider-Straße in der Mitte der Verkehrsfläche an der Plangebietsgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen um bis zu 1 m überschritten werden. Der verbleibende Abstand zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze darf 1 m nicht unterschreiten.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und Carports sind mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt zu errichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

- 6.1 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.
- 6.2 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

7. Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 4 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 7.2 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.

- 7.3 Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

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

8. Dachgestaltung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie alle geneigten Dachformen mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.

9. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- | | |
|---|-----------------|
| • für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| • für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| • für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche | 2 Stellplätze |

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Grundwasserstände/Starkregenereignisse/Kellerausbildung

Die Starkregenhinweise des Umweltministeriums Mainz sind bauseitig zu beachten. Die einschlägige Broschüre: „Starkregen Was können Kommunen tun?“ herausgegeben vom Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH, 2012; kann im Internet unter: <https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/8580/> aufgerufen werden.

Insbesondere Tiefgaragen sind starkregensicher auszuführen.

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden („weiße Wanne“).

Oberflächenwasser

Bei der Errichtung von Gebäuden und Herstellung versiegelter Flächen sind die Regelungen § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Den Bauherrn wird empfohlen, die Entwässerungsplanung frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen. Gegebenenfalls ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bad Dürkheim durchzuführen.

Denkmalschutz

- **Baudenkmäler**

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 Scheunenkrantz 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

Der nördlich des Plangebiets gelegene Friedhof der Gemeinde Haßloch ist als Denkmalzone unter Schutzgestellt. Der Schutz umfasst dabei ausdrücklich auch die nördlich des Plangebiet gelegene Friedhofsmauer.

Aufgrund des Umgebungsschutzes im Umfeld eines Baudenkmals gemäß § 4 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf die Errichtung, Beseitigung oder Änderung baulicher Anlagen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

• **Bodendenkmäler**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Bestattungen der Römerzeit sowie um Siedlungsbefunde der Vorgeschichte und der Römerzeit (FdSt. Haßloch 23 und 26). Bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Boden sind daher die folgenden Punkte zu beachten:

- Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten mindestens 4 Wochen im Voraus mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fund-stelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die zuvor genannten Punkte entbindet Bauträger / Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen,

damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
- Diese Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde (40 bis 100 Bq/m³).

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Alternativ können auch vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Radon in die Gebäude getroffen werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195
(Anmerkung: Der Begriff „Radondichtigkeit“ ist in Deutschland folgendermaßen definiert: Ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. In der Praxis bedeutet dies, dass dieses Material ca. 95 % des Radons zurückhält und nur ca. 5 % des Radons hindurch diffundieren kann. Die Radondichtigkeit muss vom Hersteller des Materials durch ein Zertifikat nachgewiesen werden.)
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: mindestens 15 cm, mit Nachweis der Rissüberbrückung)
- Abdichtung von Durchdringungen der Bodenplatte und der Hauswänden (Zu- und Ableitungen) mit radondichten Materialien
- Gegebenenfalls 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.

- Gegebenenfalls eine Bodendrainage zur Erzeugung eines Unterdrucks unter dem Gebäude und Ableitung von Bodengas in eine Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen
- im Falle einer baulichen Trennung von Kellergeschoss und darüber liegenden Etagen dicht schließende Kellertür zum Wohnbereich und fachgerechte Abdichtung von Durchdringungen der Kellerdecke (z.B.: Leitungen, Schächte)

Von Seiten des Radonschutzes ist generell besonderes Augenmerk auf die gasdichte Ausführung der Durchführungen von Versorgungsleitungen u.ä. in der Bodenplatte und in anderen erdberührten Bauteilen zu legen.

In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention können sich Bauherren an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) wenden.

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten

Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG oder eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich.

Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Zur Vermeidung einer Zerstörung von (besetzten) Fortpflanzungsstätten, zum Schutz der Brutvögel und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr, vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zu roden.

Es wird empfohlen, die Glasflächen der geplanten Gebäude in vogelschlaghemmendem Glas oder mit anderen vergleichbaren Maßnahmen, die Vogelschlag vermeiden, auszuführen. Die Gläser sollen einen reduzierten Reflexionsgrad beziehungsweise Spiegelungsgrad von mindestens 12 % erhalten.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Pflanzliste

Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen, insbesondere für die Erfüllung der Verpflichtung gemäß Festsetzung 6, werden folgende Arten empfohlen:

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbuis aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Linde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Silberweide	Salix alba
Gemeine Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilla cordata
Rotbuche	Fagus silvatica
Holzapfel	Malus sylvestris
Kulturapfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hartriegel	Cornus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa Canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Ohrweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mispel	Mespilus germanica
Salweide	Salix caprea
Vogelkirsche	Prunus avium

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Gestaltung der Gebäude und Freiflächen die Grundsätze des Animal-Aided Design zu beachten, so dass das Plangebiet auch für Tiere einen wertvollen Lebensraum darstellt. Die einschlägige Broschüre: „AAD – Animal Aided Design“ mit Einführung, Methode, Artenportraits und Beispielen kann im Internet unter: http://toek.wzw.tum.de/fileadmin/12_Oeffentliche_Dokumente/AAD_Broschuere_2017.pdf aufgerufen werden.