

# BEBAUUNGSPLAN

## "ZWISCHEN LACHENER WEG UND SÄGMÜHLWEG"

### DER GEMEINDE HASSLOCH

VORENTWURF

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

###### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Flächen für den Gemeinbedarf
9. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen
10. Öffentliche Grünflächen
11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
12. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
14. Schutz von Boden
15. Ersatzflächen

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig und nicht zulässig festgesetzt:

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

### 2.1 Teilgebiete A und B:

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - Grundflächenzahl:            | 0,4     |
| - Geschossflächenzahl:         | 0,8     |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | II      |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 11,50 m |

### 2.2 Teilgebiete C und D:

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| - Grundflächenzahl:            | 0,4     |
| - Geschossflächenzahl:         | 1,2     |
| - max. Zahl der Vollgeschosse: | III     |
| - maximal zulässige Firsthöhe: | 15,00 m |

2.3 Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

## 3. **Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Bei Einzelhäusern dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

3.2 Bei Doppelhäusern dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Innerhalb der Baufenster A<sub>1</sub> und C<sub>4</sub> ist die Errichtung und Umnutzung von Gebäuden ohne bzw. mit reduziertem seitlichem Grenzabstand ausnahmsweise zulässig, sofern es sich um bestehende Gebäude bzw. Ersatzbauten für diese handelt oder an bestehende, grenzständige Gebäude angebaut wird und die Belichtung mit Tageslicht, die Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Bei der Errichtung sonstiger Gebäude gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Innerhalb Teilgebiet A sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.4 Innerhalb Teilgebiet B sind grundsätzlich nur Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise können auch Einzelhäuser zugelassen werden.
- 4.5 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

**5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb Teilgebiet A sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

**6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche mit einem äußeren Abstand von bis zu 0,30 m zur Sicherung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Vor Garagen und Carports ist eine zusätzliche Abstandsfläche zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

**8. Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 8.1 Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die dem vorgenannten Zweck dienen.

- 9. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- 9.1 Innerhalb Teilgebiet D dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.
- 10. Öffentliche Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
- 10.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.
- 11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
- 11.1 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzepts des Baugebiets ist nachhaltig zu sichern. Für die Baugrundstücke sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.
- Öffentliche Flächen
- 11.2 Die Oberflächen der Nebenwege und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.
- 11.3 Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenabflusses und zum Ausgleich der Wasserführung soll der Krumme Graben, vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, im Gebiet aufgewertet und naturnah umgestaltet werden.
- 11.4 Die anfallenden Oberflächenwässer sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden. Auf der im Süden des Plangebiets geplanten Fläche für die Wasserwirtschaft (siehe auch planungsrechtliche Festsetzung Nr.12.1) werden hierfür Versickerungsmulden ausmodelliert.
- Private Flächen
- 11.5 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasensteine, Rasengitterplatten, Schotterrasen, o.ä.) erstellt werden dürfen.
- 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)
- 12.1 Die anfallenden Oberflächenwässer sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebiets (Entwässerungsmulden) ist mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen. Die Mahd findet 1-2x jährlich statt und das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden. Die Randbereiche sind mit Gruppen von 5-7 Sträuchern aus der Artenliste im Anhang zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen.
- 12.2 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 1 Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Gemeinde durchzuführen.

- 13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
- 13.1 Der im Plan dargestellte Spielplatz ist auf mindestens 20% seiner Fläche in einer Dichte von 1 Gehölz pro 3 m<sup>2</sup> mit Bäumen (~ 2%), Heistern (~ 8%) und Sträuchern (~ 90%) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die detaillierte Ausgestaltung des Platzes bleibt einem noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplan vorbehalten.
- 13.2 Zur Straßenraumgestaltung ist mindestens je 10 laufenden Metern Straßenlänge ein Baum in Anlehnung an den Maßnahmenplan des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Baumgruben im Straßen- und Stellplatzbereich sind mit einer Mindestdiefe von 1,5 m und einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mind. 16 m<sup>3</sup> herzustellen.
- 13.3 Im Zuge der Grabenumgestaltung sind Bäume und Sträucher entsprechend eines noch zu erstellenden qualifizierten Freiflächenplans zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 13.4 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend die in der Artenliste im Anhang aufgeführten, standortgemäßen Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- 13.5 Grasmischung zur Einsaat der extensiv genutzten Grünflächen und Wiesen; in Anlehnung an RSM 8.1, Variante 1, Die Aussaatmenge beträgt 7 kg/ha zuzüglich Saathilfe 20 kg/ha.
- 13.6 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.  
Mindestanforderung:  
für Einzelbäume auf Grünfläche: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);  
für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100 cm;  
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);  
für Bäume im Straßenraum: Stammumfang > 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
- 13.7 Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind extensiv zu begrünen. Dächer von Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Dachneigung von 15° sind nur mit einer 100-%igen Dachbegrünung zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 12 cm Substrat betragen.
- 13.8 Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen inklusive Spielplatz sind spätestens 2 Jahre nach dem Abschluss der Gebietserschließung von der Gemeinde durchzuführen.
- 13.9 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.
- 15. Schutz von Boden**  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 15.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

**16. Ersatzflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- wird ergänzt

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

### Inhalt

1. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
  2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
- 
1. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 1.1 Die Gesamthöhe der vorderen Einfriedungen (straßenseitige und seitliche Einfriedung bis auf die Flucht der Gebäudevorderfront) darf 1,20 m nicht überschreiten.
    - 1.2 Bei Eckgrundstücken darf die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen hiervon abweichend bis zu 1,70 m auf der Grundstücksseite betragen, auf welcher sich nicht der Hauseingang befindet.
  2. **Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 2.1 Der Vorgartenbereich, d.h. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. deren Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, ist - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.  
Es sind mindestens 50% der Fläche des Vorgartenbereichs zu begrünen.
    - 2.2 Arbeits- und Lagerplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
    - 2.3 Befestigte Flächen können im Vorgartenbereich – von den Flächen für notwendige Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen abgesehen – nur ausnahmsweise zugelassen werden.
    - 2.4 Die Übersicht für den Straßenverkehr darf durch die Bepflanzung, insbesondere an Kreuzungen und Einmündungen, nicht beeinträchtigt werden.
    - 2.5 Steingärten bzw. Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
    - 2.6 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und zu unterhalten.
    - 2.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
    - 2.8 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.
    - 2.9 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
    - 2.10 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig.

### III. Empfehlungen und Hinweise

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Baugebietes ist frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend den einschlägigen Regelwerken zum Themenfeld „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke. Landschaftsbau, Bodenbearbeitungsverfahren“ abzuschleppen und zu sichern.

Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angepflanzt werden.

Die Sträucher sollten in Gruppen zu 5 bis 7 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 Mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Haßloch  
Frankenthal, im Juli 2021/S312/TF 210706**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)



**Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend)**

<b>Bäume I. Ordnung (GALK-Liste)</b>		<b>Kulturobst (Hochstamm)</b>
Acer platanoides „Fairview“	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche	Boikenapfel
Fraxinus excelsior „Geessink“	Esche	Eifeler Rambur
Gleditsia „Inermis“, „Skyline“	Gletische	Goldrenette aus Blenheim
Quercus cerris	Zerreiche	Großer Rheinischer Bohnapfel
Quercus petraea	Traubeneiche	Riesenboiken
Quercus robur „Fastigiata“	Stielsäuleneiche	<u>Birnenhochstamm</u>
Tilia cordata „Greenspire“	Amerikanische Stadtlinde	Doppelte Philippsbirne
<b>Bäume II. Ordnung (GALK-Liste)</b>		Gellerts Butterbirne
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld - Ahorn	Pastorenbirne
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsanbirne	Stuttgarter Geishirtle
Malus tschonoskii	Wollapfel	<u>Süßkirschen</u>
Prunus padus „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche	Dolleseppler
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadtbirne	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere	<u>Sauerkirschen</u>
Sorbus intermedia „Brouwers“	Oxelbeere	Ludwigs Frühe
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thür. Säulen - Mehlbeere	Schattenmorelle
<b>Sträucher</b>		Schwäbische Weinweichsel
Acer campestre	Feld - Ahorn	
Buddleja davidii	Sommerflieder	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Corylus avellana	Hasel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa arvensis	Feldrose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Syringa vulgaris	Flieder	
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball	
<b>Kletter- und Rankpflanzen</b>		
Clematis spec.	Waldrebe in Sorten	
Hedera helix	Efeu	
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein	