

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Freizeit- und Erholungspark/Beherbergung".
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets sind zulässig:
 - die für den Betrieb eines Freizeit- und Erholungsparks notwendigen baulichen Anlagen wie insbesondere Bahnen, Fahrgeschäfte und Rundgeschäfte, Wasserbauten, Geschäftsbauten, Theaterbauten, Spielbauten, gastronomische Betriebe sowie Verwaltungs- und Betriebsbauten,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich zugehöriger Nebenräume.
- 1.3 In Zuordnung und Unterordnung zu den in Absatz 2 genannten zulässigen Nutzungen sind weiterhin zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für Veranstaltungen und Tagungen,
 - Lager- und Büroräume,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber sowie sonstige Mitarbeiter, allerdings nur bis zu einem Anteil von 10 % der Geschossfläche,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Stellplätze und Garagen sowie sonstige private Verkehrsflächen.

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

- 2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des öffentlichen Fuß- und Radwegs am in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des öffentlichen Fuß- und Radwegs am in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.4 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist auf maximal 10 % der Grundfläche eines Gebäudes zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge definiert.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen können um max. 1,50 m durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten, Vordächer, Balkone u. ä. überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

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

- 5.1 Innerhalb der mit P 1 bezeichneten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen sowie Veränderungen der natürlichen Geländehöhen durch Aufschüttungen unzulässig.
- 5.2 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.3 Dachflächen, Rinnen und Fallrohre aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 5.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind als mindestens extensiv begrünte Gründächer mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm herzustellen, soweit die betreffenden Dachflächen nicht als Terrassen dienen oder durch Oberlichter bzw. technische Aufbauten genutzt werden. Die Installation von Solaranlagen entbindet nicht von der Begrünungspflicht.
- 5.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich rundum geschlossene Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen nicht ausgeleuchtet werden.
- 5.6 Bei Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Grün- oder Gewässerflächen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.
- 5.7 Rodungsarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.
- 5.8 Von der Festsetzung 5.7 können mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bestehende Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Soweit nicht vorhanden, sind die Flächen entlang ihrer Längsachse mit je einem standortgerechten und heimischen großkronigen Laubbaum 1. Ordnung (3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18) in einem mittleren Abstand von 10 m sowie mit standortgerechten und heimischen Sträuchern der Arten Hasel und Holunder (Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 -150) zu bepflanzen.

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

7. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Grün- oder Gewässerflächen

- sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer Höhe von maximal 2 m zulässig,
- müssen mindestens einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen und
- müssen beidseitig durch Gehölze abgepflanzt werden.

C. HINWEISE

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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

Kandelgraben

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Kandelgraben. Bei extremen Regenereignissen kann eine Überflutung der angrenzenden Bereiche durch den Kandelgraben nicht abschließend ausgeschlossen werden. Grundsätzlich werden daher bauliche und sonstige Maßnahmen zur Hochwasservorsorge empfohlen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser soll vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung innerhalb des Parkgeländes zurückgehalten, breitflächig über die belebte Bodenzone versichert oder als Brauchwasser genutzt werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Räumung der Bauflächen außerhalb der Brutzeit
 Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind auch bei der Räumung der Bauflächen (gelagerte Gegenstände und Holzstapel) die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.
- Schutz zu erhaltender Bäume und Gehölze
 Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind durch einen unverrückbaren Zaun (Holzlattenzaun mit Pfosten oder Bauzaun mit Erdnägeln) während der gesamten Bauzeit abzugrenzen und somit vor Anfahren und Ablagerungen im Wurzelraum zu schützen (Baumschutz gemäß RAS-LP4).
- Umsiedlung von Amphibien
 Vor Baubeginn ist in dem wassergefüllten Teich im Frühjahr ab Temperaturen von 5°C nach Amphibien (Teichmolch, Gras- und Wasserfrosch, Erdkröte etc) zu suchen. Werden Amphibien festgestellt, sind diese im März / April abzusammeln und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde in andere Bereiche in angrenzenden Flächen zu verbringen.
- Zeitliche Begrenzung der Außenbeleuchtung
 Die Beleuchtung ist in den Nachtstunden zu reduzieren (beispielsweise durch Bewegungsmelder). Eine durchgehende Beleuchtung in der Nähe des Grabens ist zu unterlassen.

Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.1.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 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.

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

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. 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.

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

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.

Wandberankung und Dachbegrünung

Größere fensterlose Wandflächen sollen mit Efeu, wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

Pflanzenliste

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

*Gemeinde Haßloch - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Holiday Park –
 3. Änderung“* *Entwurf vom 14.09.2022*

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
Birne	Pyrus communis

Sträucher

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

*Gemeinde Haßloch - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Holiday Park –
3. Änderung“*

Entwurf vom 14.09.2022

Mispel

Mespilus germanica