

# Informationsschreiben für Bauherren und Architekten

Sehr geehrte Damen und Herren,

um das Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und die Notwendigkeit aufwändiger Beratungsgespräche oder Nachforderungen zu reduzieren, hat der Fachbereich 2 Bauen und Umwelt folgende Informationen zum Bauantrag für Sie zusammengestellt:

## I. Unterlagen:

- 1) Bauantragsunterlagen:  
Zu Inhalt, Darstellung und Reihenfolge der Bauantragsunterlagen bitte die Ausführungen in der Anlage beachten!  
Bitte bei Wohnbauvorhaben 3 Plansätze in der dort genannten Reihenfolge bilden und auf die Vollständigkeit der Unterlagen achten, da die Bearbeitungsfrist erst mit Eingang aller Unterlagen in prüffähiger Form beginnt! Geheftete Pläne müssen in DIN A 4 so gefaltet sein, dass sie vollständig ausgeklappt werden können.  
Bitte achten Sie darauf im Bauantragformular auch die Telefon- und e-mail-Kontakte von Bauherr und Planer anzugeben, das erleichtert die Kontaktaufnahme bei Fragen.
- 2) Bauherrenerklärung:  
Das ist eine Haftungserklärung, die in dieser Form nur von der Gemeinde Haßloch verlangt wird.
- 3) Anschlussantrag Abwasser:  
Bitte den Abwasserantrag (1-fach) mit der Entwässerungsplanung (2-fach) getrennt von den übrigen Bauplänen einreichen (getrennte Prüfung!!!).  
*Weitere Informationen hierzu –siehe Punkt III*
- 4) Mehrfamilienhäuser:  
Bitte bei der Planung von 3 und mehr Wohneinheiten den § 11 LBauO (Kinderspielplatz) und den § 51 LBauO (Barrierefreiheit) beachten!  
Bei Fragen hierzu bitte an die Kreisverwaltung (KV) wenden!
- 5) Stellplatznachweis:  
Der Stellplatznachweis ist rechnerisch und zeichnerisch zu erbringen.  
Die zeichnerische Darstellung muss im Architektenlageplan oder einem eigenen Übersichtsplan und im EG-Grundriss erfolgen.  
Alle Stellplätze, die Fahrgassen und die Zufahrten sind zu vermaßen.  
Hauseingänge und Treppen sind darzustellen und die notwendigen Abstände nach § 7 LBauO zwischen den Stellplätzen und den Zugängen sind anzugeben.

Bitte die Bestimmungen der Bauunterlagenprüfverordnung einhalten!

## II. Zuständigkeiten:

- 1) Der Bauantrag ist an die Baugenehmigungsbehörde zu adressieren:  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Bauaufsicht, Philipp-Fauth-Str. 11,  
67098 Bad Dürkheim
- 2) Der Bauantrag ist mit allen Unterlagen über die Gemeinde Haßloch einzureichen, die eine erste Vollständigkeitsprüfung vornimmt, die Einhaltung der Vorschriften des Bauplanungsrechts prüft sowie die Gemeindewerke Haßloch und den Verkehrsplaner beteiligt.  
Danach geht der Bauantrag mit einer abschließenden Stellungnahme an die Kreisverwaltung Bad Dürkheim zur Prüfung der bauordnungsrechtlichen und bautechnischen Vorgaben, wenn er nicht im Freistellungsverfahren zu bearbeiten ist.
- 3) Im Freistellungsverfahren nach § 67 Landesbauordnung erfolgt die Baufreigabe direkt durch die Gemeinde und der Prüfungsumfang durch die Behörden ist stark reduziert.  
Der Architekt, der Bauleiter und der Bauherr sind für die Einhaltung aller baurechtlichen Bestimmungen verantwortlich!
- 4) Für Fragen zum Bebauungsplan steht die Gemeinde Haßloch zur Verfügung.  
Bei Fragen zu Bestimmungen der Landesbauordnung und zu allen bautechnischen Nachweisen (Wärmeschutz, Schallschutz, Statik,...) wenden Sie sich bitte an die zuständigen Fachingenieure der Kreisverwaltung.

Sie finden alle Ansprechpartner und viele weitere Bauinformationen immer aktuell auf unserer Homepage unter Bauberatungen / Bauanträge.

Die **Hausnummer** wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Gemeinde vergeben und ist dem Baugenehmigungsbescheid zu entnehmen.  
Änderungen sind schriftlich bei der Bauverwaltung zu beantragen.

Eine Übersicht über die Kehrbezirke und die zuständigen **Bezirksschornsteinfeger** finden Sie immer aktuell auf der Homepage der Kreisverwaltung.

## Telekom:

Nach derzeitigem Planungsstand und unter der Voraussetzung, dass sich die Ausbaubedingungen nicht mehr ändern, wird die Telekom in dem bezeichneten Gebiet, einen Breitbandausbau mittels FTTH/FTTC-Technik vornehmen.

Bauherren finden unter folgendem Link entsprechende Informationen und können dort eine „Bauherrenmappe“ mit Informationsmaterial anfordern.  
[www.telekom.de/bauherren](http://www.telekom.de/bauherren)

## III. Entwässerung:

Bei Fragen zur Entwässerung und zur Ver- und Entsorgung wenden Sie sich bitte an die Gemeindewerke Haßloch, Gottlieb-Duttenhöfer-Str. 27, 67454 Haßloch,  
06324-5994-0 oder Kontakt über deren Homepage!

Die Entwässerungsplanung ist mit den Gemeindewerken Haßloch abzustimmen.

In den Neubaugebieten ist die Versickerung des Niederschlagswassers (NSW) so geregelt, dass der Architekt in seinen Entwässerungsplänen den Nachweis zu erbringen hat, dass eine breitflächige Versickerung von NSW (Versickerungsmulden) auf dem Baugrundstück erfolgt.

Der Abwasserbetrieb (GWH) prüft nur die Entwässerung der häuslichen Abwässer und die Einleitung in den Kanal, bzw. ob ein neuer Kanalhausanschluss erforderlich ist.

Wenn der Abwasserbetrieb feststellt, dass der Nachweis zur Versickerung von NSW nicht funktioniert oder nur durch eine genehmigungspflichtige Anlage sichergestellt werden kann (z.B. Rigole), informiert er den Bauherren und die Bauverwaltung darüber, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, die rechtzeitig vor Baubeginn, unter Vorlage einer Fachplanung (vgl. § 103 LWG) bei der Unteren Wasserbehörde (KV) zu beantragen ist.

Wenn eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich ist, sind folgende Unterlagen direkt bei der KV einzureichen:

- Darstellung der Grundstücksentwässerung (vgl. § 6 BauuntPrüfVO) (3-fach)
- Ggf. Konzept NSW-Bewirtschaftung (3-fach)
- Ggf. Erläuterungsbericht , welche wassergefährdende Stoffe in welchen Mengen gelagert werden sollen bzw. welcher Umgang damit stattfindet.

Es wird ausdrücklich auf den in Haßloch relativ hohen und schwankenden Grundwasserspiegel hingewiesen und auf das Erfordernis einer hochwasserangepassten Bauausführung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Festsetzung eines weitergehenden Überschwemmungsgebietes besteht und damit das Erfordernis eines weitergehenden Schutzes durch hochwasserangepasstes Bauen.

#### **IV: Berücksichtigung von befestigten Flächen bei der Ermittlung der GRZ II:**

Auch wasserdurchlässige Pflastersteine und Rasengittersteine greifen maßgeblich in die Funktionsfähigkeit des Bodens ein und erschweren die Versickerung von Niederschlagswasser. Ferner ist keine belebte Bodenzone mehr vorhanden!

Seit 2018 folgen die Kreisverwaltung Bad Dürkheim und die Gemeinde Haßloch den Empfehlungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, teilversiegelte Flächen bei der Berechnung der erweiterten Grundflächenzahl (GRZ II) anzurechnen.

Insofern sind Flächen für notwendige Stellplätze und Zufahrten, bei denen Rasengittersteine zum Einsatz kommen, mit 2/3 (66 %) als Versiegelung bei der Berechnung der erweiterten GRZ zu berücksichtigen, sickerfähige Pflasterflächen sind mit 100 % als versiegelte Flächen zu berücksichtigen.

Bei einer weitgehenden Ausnutzung des Grundstückes ist, zusätzlich zu einer nachvollziehbaren Berechnung, durch einen aussagefähigen Grünflächenplan die Einhaltung der erweiterten GRZ zeichnerisch nachzuweisen.

#### **IV. Hinweise zum Bebauungsplan „Südlich der Rosenstraße, westliche Erweiterung, Teilplan 2“**

##### Textziffer A 3.1

In WA 1 und WA 2 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.

Voraussetzung:

- Förmlicher Ausnahmeantrag (kein Freistellungsverfahren möglich!)
- Nachweis der Zustimmung des betroffenen Nachbarn ist bei der Kreisverwaltung in Form eines Baulast-Eintrags auf beiden Grundstücken

##### Textziffer A 3.2

In WA 4 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.

Voraussetzung:

- Förmlicher Ausnahmeantrag (kein Freistellungsverfahren möglich!)
- Die Bauverwaltung prüft, ob für die restlichen Baugrundstücke dieses Bereiches die Bebauungsmöglichkeit durch den Antrag eingeschränkt wird.

##### Textziffer B13:

Stellplätze in Vorgärten:

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Textziffer B 14) notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sind so zu planen, dass die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Weitere (privat gewünschte) Zufahrten und Stellplätze müssen mit der Bauverwaltung abgestimmt werden (Sonderzufahrten) und sind nur dann zulässig, wenn sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen und den Allgemeingebrauch der Straße nicht einschränken (z.B. durch Wegfall öffentlicher Stellplätze).

##### Textziffer B 14

Die Anzahl der Stellplätze ist nach den Wohnflächen gestaffelt, so dass die Stellplätze den Wohnungen zuzuordnen sind (eindeutige Kennzeichnung durch Farbe oder Nummerierung).

Ver- und Entsorgung:

Ein Anschluss an die im benachbarten Baugebiet (Teilplan 1) befindliche Nahwärmestation ist nicht möglich.

Die Bauherren können bei den Gemeindewerken Haßloch einen Anschluss an die Gasversorgung beantragen oder individuelle Heizformen, z.B. Wärmepumpen Wählen. Fragen hierzu beantworten die Sachbearbeiter der GWH und die Hersteller.