

Begründung

Bestandteil bzw. Anlagen dieser Unterlage sind ebenfalls die erstellten Fachgutachten und die Erläuterungen im Rahmen der Abwägungen.

Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“

ENTWURF

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Haßloch von

Matthias Braun

Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Viktor Warzecha

M.Sc.

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im November 25 – 2024/S336/2025-11-18

**Begründung zum Bebauungsplan Zwischen Lachener Weg und
Sägmühlweg in Haßloch**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
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
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS**Inhalt**

I.	Einführung	5
I.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
II.	Ausgangssituation	7
II.1	Stadträumliche Einbindung	7
II.2	Bebauung und Nutzung	7
II.3	Erschließung	7
II.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
II.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
II.6	Eigentumsverhältnisse	7
III.	Planungsbindungen	7
III.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
III.2	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	7
III.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	9
III.4	Flächennutzungsplan	10
III.5	Landschaftsplanung	10
III.6	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	10
III.7	Fachplanungen	10
IV.	Planungskonzept.....	10
IV.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	10
IV.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
IV.3	Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung	11
IV.4	Änderungen nach der förmlichen Beteiligung	11
V.	Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen).....	11
V.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
V.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
V.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
V.4	Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) 13	
V.5	Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO).....	13
V.6	Die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	14
V.7	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	14

V.8	Die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	14
V.9	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)..	14
V.10	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
V.11	Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	15
V.12	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und BADEPLÄTZE, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
V.13	Die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 iVm. Nr. 16 BauGB)	15
V.14	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
V.15	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
V.16	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)	17
V.17	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)	18
V.18	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) ...	18
V.19	Festsetzung der Höhenlagen, gegebenenfalls gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen; auch unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)	18
V.20	Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebieten im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vermerkung noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)	19
VI.	Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	19
VI.1	Einfriedungen	19
VI.2	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke	19
VI.3	Zahl notwendiger Stellplätze	20
VII.	Planinhalte und Begründung (Hinweise)	20
VIII.	Auswirkungen der Planung.....	20
IX.	Verfahren.....	20

IX.1	Ratsbeschluss zur Planaufstellung	20
IX.2	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	21
IX.3	Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung.....	21
IX.4	Satzungsbeschluss des Gemeinderats.....	21
IX.5	Ausfertigungsvermerk	21
IX.6	Bekanntmachung	21

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ liegt im Süd-Westen der Gemeinde Haßloch zwischen der Ortslage Haßloch und dem Industriegebiet Süd.



Abbildung 1 - Lage des Plangebiets

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern, 1616/2 1617, 1617/3, 1617/7, 1618, 1618/1, 1619, 1620, 1621, 1621/1, 1622, 1622/2, 1626 1626/2, 1627, 1630, 1631, 1634, 1634/2, 1635, 1638, 1639, 1642, 1643, 1646, 1647, 1650, 1713, 1713/2, 1714, 1714/2, 1715, 1716, 1716/2, 1716/3, 1717, 1717/2, 1717/3, 1717/4, 1717/5, 1717/6, 1718, 1718/2, 1719, 1719/2, 1720, 1720/2, 1721, 1722/1, 1722/3, 1722/6, 1722/7, 1723, 1724, 1724/2, 1725, 1725/2, 1725/3, 1725/4, 1725/5, 1725/6, 1726, 1727, 1729/4, 1729/5, 1730/1, 1730/2, 1731, 1731/2, 1732, 1733, 1734/1, 1735/1, 1736/4, 1737/3, 1738/3, 1739/3, 1757/7, 1757/12, 1757/17, 2201/3, 2203, 2203/2, 2204, 2205 sowie Teile der Flurstücke 1617/8, 1617/11, 1628, 1628/2, 1629, 1632, 1633, 1633/2, 1636, 1637, 1641, 1644, 1645, 1648, 1649, 1651, 1654, 1654/2, 1655, 1655/2, 1659, 1659/2, 1661/2, 1662, 1702/2, 1819/27, 2210, 11554/12.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachstehender Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ wurde bereits am 12.09.1991 gefasst. Das Planuserfordernis begründete sich aus einem Verkehrsgutachten, in dem empfohlen wurde, im Bereich der Sandgasse eine Verlängerung in westlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich Uhlandstraße / Lachener Weg vorzunehmen. Die neue Straßenführung vom Sägmühlweg bis Lachener Weg sollte in einem künftig auszuweisenden Neubaugebiet mit dem Charakter einer örtlichen Sammelstraße versehen werden.

Nachdem am 11.02.1993 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung stattfand, in der drei Entwurfsalternativen vorgestellt wurden, befürwortete der Gemeinderat im Jahr 1994 die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Südlicher Ortsrand“.

Im Jahr 2000 wurde durch den Gemeinderat mehrheitlich beschlossen, eine private Bodenordnung und Erschließung des betreffenden Gebietes zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, da zum einen die Trassenführung noch nicht geklärt war sowie zum andern eine Erweiterung des Baugebiets in Richtung Süden angedacht wurde, die zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte.

Später sollte mit Blick auf das Änderungsverfahren zur Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebiets Rehbach-Speyerbach bis zum Abschluss dieses Verfahrens kein neues Bauland ausgewiesen werden. Als die Neuabgrenzung des Überschwemmungsgebietes schließlich veröffentlicht wurde, zeigte sich, dass die Flächen „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ und „Südlich der Maxburg- und Trifelsstraße“ einer Hochwassergefahr ausgesetzt sind.

Gemäß Schreiben der SGD Süd vom 19.12.2013 kann die Ausweisung eines Neubaugebietes vorgenommen werden, sobald der Ausbau des Rehbaches im Bereich des Industriegebietes und die Tieferlegung und Renaturierung des Rehbaches zwischen Pfälzmühle und Industriegebiete erfolgt ist.

Am 03.11.2016 beschloss der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss schließlich, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ weiterzuführen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch weist die Fläche als geplante Wohnbaufläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan soll nun die vorbereitende Bauleitplanung konkretisieren und die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Haßloch decken.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Haßloch, zwischen der Ortslage Haßloch und dem Industriegebiet Süd und grenzt im Nordwesten, Norden sowie im Osten direkt an Bebauung an.

II.2 Bebauung und Nutzung

Der größte Teil des Gebietes ist geprägt von großen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Nordosten wurde die Wohnbebauung am Lachener Weg in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Im Osten befindet sich ein einzelnes Wohngebäude am Lachener Weg, nördlich des Krumpfen Grabens. Im Westen wurde ebenso die vorhandene Wohnbebauung am Sägmühlweg mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

II.3 Erschließung

Östlich des Plangebiets grenzt direkt der Lachener Weg an, der das Plangebiet auch überregional an die L 530 in südliche Richtung sowie an den Ortskern anbindet. Die Straße verfügt zudem über ausgebauten Fahrradwege.

Von der nördlichen Wohnbebauung aus bieten die Stichstraßen Trifelsstraße, Kropsburgstraße sowie Rietburgerstraße Anschlussmöglichkeiten für die innere Erschließung des Plangebiets. Eine weitere verkehrliche Anschlussmöglichkeit gibt es im Osten am Sägmühlweg.

Ein befestigter Fahrradweg quert einen kurzen Teil des Plangebiets im Osten vom Sägmühlweg in Richtung Südwesten zum Kreisels am Lachener Weg/Adam-Stegerwald-Straße.

Im Plangebiet selbst gibt es einen kurzen Fußweg im Norden, der die drei Stichstraßen im Norden miteinander verbindet, allerdings nur zwischen Trifelsstraße und Kropsburgstraße befestigt ist.

II.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der gemeindliche Kindergarten „Haus Kunterbunt“. Im Plangebiet soll zur Deckung des Bedarfs in direkter Nachbarschaft ein weiterer Kindergarten entstehen.

II.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Beschreibung der Natur, Landschaft und Umwelt sowie der Arten und Biotope wird im Fachbeitrag Naturschutz, in der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse und auch im parallel mitzuführenden Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, vorgenommen.

II.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zum Teil in gemeindlichem, zum Teil in privatem Eigentum.

III. Planungsbindungen

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Das Gebiet grenzt zwar im Norden und Osten an bebaute Bereiche an, ist jedoch insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB richtet.

III.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Für das Plangebiet sieht das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), beschlossen am 7. Oktober 2008, einige Erfordernisse der Raumordnung vor.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gilt:

- Z31
 - „Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.“

Hierzu wurden die zur Verfügung stehenden Potentiale in Haßloch geprüft. Nach Prüfung stehen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer keine Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung.

- Z32
 - „In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.“

Haßloch kann aufgrund seiner Lagegunst eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauflächen und bebaubaren Grundstücken, trotz der nahe gelegenen Ausweisung von Wohnbauflächen in näher zurückliegender Zeit, verzeichnen.

- Z33
 - „In den ländlichen Räumen ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauflächenausweisung auf solche Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, die über eine dauerhaft gesicherte qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (Schienenverkehr und Buslinien) verfügen.“

Haßloch ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

- Z34
 - „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.“

Dies ist bei dem geplanten Baugebiet der Fall. Insbesondere ist für die Gemeinde auch die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung eines Kindergartens zwingend notwendig.

Für das Klima und die Reinhaltung der Luft sieht das LEP IV die folgenden Erfordernisse der Raumordnung vor:

- G113
 - Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.

Bezüglich dieser Thematik hat die Gemeinde eine Lokalklimatische Begutachtung erarbeiten lassen. Die Ergebnisse wurden in die Planung integriert. Die Lokalklimatische Begutachtung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

- Z114
 - Die klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (s. Karte 14: Klima) sind durch die Regionalplanung durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konkretisieren und zu sichern.

Derartige Gebiete werden durch die Planung nicht angegriffen.

- Z115
 - Die Bauleitplanung sichert – sofern städtebaulich erforderlich – die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.

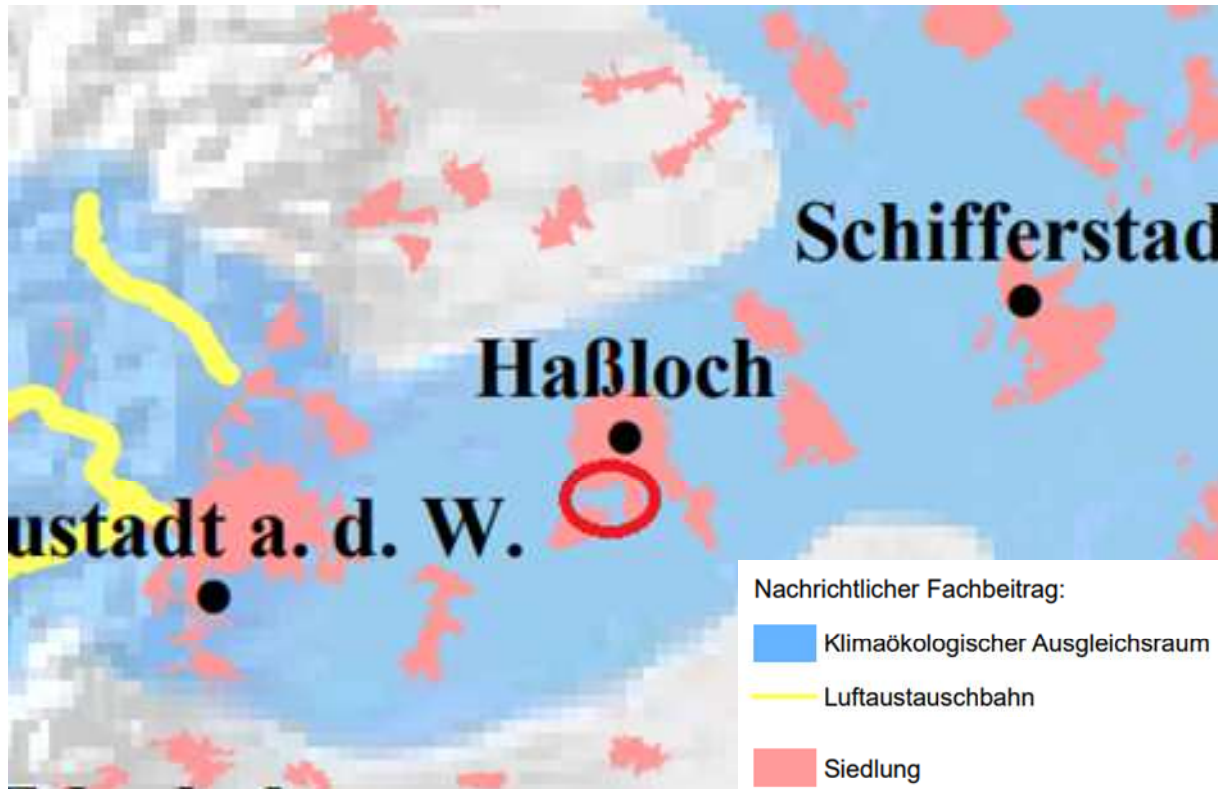


Abbildung 3 – Auszug LEP IV, Karte 14 Klima (Plangebiet in rot)

Die städtebauliche Konzeption (Bauflächen etc.) wird bzw. wurde so angelegt, dass sie bezüglich Klima, Kaltluftentstehung, möglichst gering barrierebildend bzw. wenig beeinträchtigend angelegt wird. In der Planung werden kompensatorische Maßnahmen und Erkenntnisse aus der Begutachtung festgeschrieben und umgesetzt.

Für den Lärm sieht das LEP IV die folgenden Erfordernisse der Raumordnung vor:

- Z118
 - Die Belastung der Bevölkerung durch Lärm ist zu verringern, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden. In den Regionalplänen sind Gebiete mit hoher Lärmbelastung zu berücksichtigen und die Lärmschutzzonen der Flughäfen (zivile und militärische) einzutragen und lärmempfindliche Nutzungen in ihnen auszuschließen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Fachbeitrag Schall beauftragt und erarbeitet. Die dort empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen

III.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Siehe Regionalplan Rhein-Neckar

III.4 Flächennutzungsplan



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III.5 Landschaftsplanung

Siehe beigefügter Landespflegerischer Planungsbeitrag.

III.6 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Für den erweiterten Planbereich wurden zusammenhängende wasserwirtschaftliche Betrachtungen erarbeitet, die in die Planung einfließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit die Planung einer dringend für die Gemeinde erforderlichen Kita vorangetrieben.

III.7 Fachplanungen

Fachbeitrag Naturschutz

Artenschutz

Schallschutz

Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept/Wasserhaushaltsbilanz

Klimagutachterliche Betrachtungen

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan soll die vorbereitende Bauleitplanung konkretisieren und die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Haßloch decken. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Kinderspielplatz, sowie Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten.

Bestehende Erschließungsbereiche werden erweitert oder aktiviert und minimieren so die Versiegelung durch neue Verkehrsflächen. Eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ grenzt das Wohngebiet von den landwirtschaftlichen Flächen im Süden ab.

IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Kapitels III.4 wurde aufgezeigt, dass sich der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV.3 Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung

Der Geltungsbereich wurde im Süden angepasst. Die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 1712/2, 1712, 1711/2 und 1710 sind nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

IV.4 Änderungen nach der förmlichen Beteiligung

Kapitel wird nach der förmlichen Beteiligung ergänzt.

V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst kursiv wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Zulässigkeit von Vorhaben folgendermaßen modifiziert:

Allgemein zulässig sind

- 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

- 1. Nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen und -häusern*

Nicht zulässig sind

- 2. Anlagen für Verwaltungen*
- 3. Gartenbaubetriebe*
- 4. Tankstellen.*
- 5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und passt sich mit den Festsetzungen und Darstellungen der näheren Umgebung an. Sie ist aus den allgemeinen Vorgaben der BauNVO entwickelt, wobei normalerweise ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser aufgrund deren Konfliktpotential (Ziel- und Quellverkehre, dann nicht für die normale Wohnnutzung zur Verfügung stehende Wohnflächen - Wohnraumbedarf) mit der allgemeinen Wohnnutzung gänzlich ausgeschlossen werden sollen.

Über die „ausnahmsweise Zulässigkeit“ der nicht störenden Gewerbebetriebe kann gewährleistet werden, dass die Intensivierung derartiger Nutzungen im Hintergrund gehalten werden kann und aufgrund einer gesonderten Genehmigung durch die Gemeinde sichergestellt ist, dass das Gesamtgebiet im Wesentlichen der allgemeinen Wohnnutzung dient.

Weiterhin wurde in die Planung eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung einer Kita integriert.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 5 wird das Maß der baulichen Nutzung für die nachfolgend benannten Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

- a) *Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,8
 - Max. Zahl der Vollgeschosse: II
 - Maximal zulässige Gebäudeoberkante: 11,5 m
- b) *Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 1,2
 - Max. Zahl der Vollgeschosse: III
 - Maximal zulässige Gebäudeoberkante: 15 m
- c) *Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,8
 - Max. Zahl der Vollgeschosse: II
 - Maximal zulässige Gebäudeoberkante: 11,5 m
- d) *Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 1,2
 - Max. Zahl der Vollgeschosse: III
 - Maximal zulässige Gebäudeoberkante: 15 m
- e) *Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:*
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 0,8
 - Max. Zahl der Vollgeschosse: II
- f) *Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässigen Firsthöhen ist die Höhe bei der Mitte der am gesamten Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie, die an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird. Diese Höhenfestsetzung gilt für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sowie für Einfriedungen.*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen die allgemeinen Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete auf. Sie orientieren sich außerdem an den in der Umgebung befindlichen bzw. deren genehmigungsfähigen Dimensionen. Außerdem werden die Notwendigkeiten moderner Konstruktionen und Techniken (Energie, Dachaufbauten) und die Belange eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Verdichtete Bereiche und massivere Baustrukturen werden hierbei auch angeordnet und eingesetzt, um empfindlichere Bereiche zu schützen. Das Baugebietsrelief (Höhenentwicklungen, Anordnung überbaubarer Grundstücksflächen und Bautiefen) folgt dabei den in den Gutachten (Lärm, Klima, etc.) erarbeiteten Vorgaben.

V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) *Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.*
- b) *Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:*
 - *Es wird die offene Bauweise festgesetzt.*
 - *Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- c) *Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:*
 - *Es wird die offene Bauweise festgesetzt.*
 - *Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- d) *Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:*
 - *Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude in der Haus-Hof-Bauweise zulässig. Das Hauptgebäude ist auf einer Seite auf die Grenze zum Nachbargrundstück zu errichten,*

weitere Wohngebäude sowie Nebenanlagen bilden im rückwärtigen Bereich einen Abschluss des Hofes.

- *Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- e) *Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:*
 - *Es wird die offene Bauweise festgesetzt.*
 - *Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*
- f) *Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird die Bauweise wie folgt festgesetzt:*
 - *Es wird die offene Bauweise festgesetzt.*

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise sind so gewählt, dass sie in Richtung und Ausdehnung in größtmöglichem Maße den Forderungen der klimagutachterlichen Betrachtungen Rechnung tragen (Ausrichtung, Bautiefe, maximale Länge von Baukörpern).

Abweichende Bauweisen wurden ausschließlich für die Entwicklung und den Erhalt bestehender Bebauungen festgesetzt.

V.4 Für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- a) *Baugrundstücke von Einzelhäusern dürfen eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.*
- b) *Baugrundstücke von Doppelhäusern dürfen eine Mindestgröße von 200 m² nicht unterschreiten.*

Die Festsetzungen beugen einer zu starken Verdichtung vor. Sie entwickeln die in der Gemeinde etablierten Grundstücksdimensionen weiter und verhindern einen zu hohen Verdichtungsgrad. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die Würdigung der wasserwirtschaftlichen Erfordernisse wichtig. Bei Realisierung der festgesetzten Mindestgrößen kann noch eine Rückhaltung von Oberflächenwässern unter Hinzuziehung weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegründungen) Rechnung getragen werden.

V.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) *Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - mit Ausnahme von nicht überdachten Terrassen - sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise der seitlichen Verlängerung dieser Linie bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.*

Die Festsetzung wurde zur Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche von massiven Bebauungen integriert. Hier sollen sich Grünstrukturen entwickeln, die insbesondere der ökologischen Entwicklung des Gebiets, als auch dem Klimaschutz und der Wasserwirtschaft dienen.

- b) *Vor Garagen und Carports ist eine zusätzliche Abstandsfläche zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.*

Es soll sichergestellt werden, dass vor Garagen und Carports ausreichend Flächen vorhanden sind um ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können und damit das Parken privater KFZ auf öffentlichen Flächen in größtmöglichem Umfang zu vermeiden.

V.6 Die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- a) *Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.*
- b) *Innerhalb dieser Fläche sind nur solche Nutzungen, Gebäude und Nebenanlagen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.*

Die ausgewiesene Fläche soll ausschließlich der Entwicklung einer Kita in direkter Nachbarschaft einer bestehenden Kita der Gemeinde vorbehalten sein. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist hier, ersichtlich in der Planzeichnung zum Bebauungsplan, ebenfalls etabliert.

V.7 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, um die Nutzungsintensivierung im Gesamtgebiet zu begrenzen. Damit einher geht u.a. auch eine verträgliche Verkehrsentwicklung (Ziel- und Quellverkehr, Flächen für den Ruhenden Verkehr) im Plangebiet.

V.8 Die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA4) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Ziel der Bauleitplanung ist es, an dieser Stelle insbesondere sozialen Aspekte Rechnung zu tragen. Es sollen Flächen bereitgestellt werden, die steuerbare und sozialverträgliche Kostenstrukturen unterstützen. Zudem soll hier die Möglichkeit geschaffen werden, der sozialen Wohnraumförderung angemessenen Raum zu geben.

V.9 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreieckes sind jegliche, bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.

Die Festsetzung dient der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer beim Einbiegen in die L530 und ist aus der Stellungnahmen des LBM Speyer entwickelt.

V.10 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) *Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.*
- b) *Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen Öffentliche Parkfläche, verkehrsberuhigter Bereich sowie Fußgängerbereich werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.*

Die Festsetzungen dienen der Erschließung des Wohngebiets. Festsetzung b) soll dabei insbesondere fußläufige und radmäßige Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen und Wegen im Süden des Gebiets herstellen.

Die Ausweisung und Dimensionierung der Verkehrsflächen wurde außerdem in der entworfenen Struktur gewählt, um der Straßenraumgestaltung Platz zu geben (Verkehrsgrün, Baumpflanzungen etc.), den öffentlichen Anteil an Parkplatzflächen in ausreichendem Maße bereitstellen zu können und auch um allen Verkehrsteilnehmern (Fußgängern, Radfahrern, motorisierter Verkehr) ausreichend Rechnung tragen zu können.

V.11 Die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- a) *Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.*

Zur Gebietsversorgung ist die ausgewiesene Fläche zu sichern (Trafostation).

- b) *Private Wärmepumpen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.*

Zur Umsetzung der Energiewende, des Klimaschutzes und der Umweltbelange sind zwingend entsprechende technische Anlagen umsetzbar zu machen. Technische Erfordernisse und wirtschaftliche Umsetzungsmöglichkeiten müssen gesichert werden. Gestalterisch können entsprechende Anlagen auch in den dem öffentlichen Raum zugewandten Seite der privaten Anwesen problemlos integriert werden.

V.12 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) *Die Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt.*
b) *Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche gemäß Planzeichnung festgesetzt.*

Die Grünflächen der Festsetzung a) gewährleisten zum einen eine Arrondierung des Ortes und eine Abgrenzung der bebauten Ortslage zum Außenbereich. Zum anderen wird die ordnungsgemäße Entwässerung über die in der Planzeichnung dargestellten Flächen gewährleistet. Mit der Festsetzung b) wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Grund hierfür ist zum einen die Schaffung von Spiel- und Treffmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Familien im Gebiet.

Durch die Forderungen aus dieser Festsetzung wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet.

V.13 Die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 iVm. Nr. 16 BauGB)

- a) *In der Bebauungsplanzeichnung sind Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.*
b) *Höhenmäßig ist das Plangebiet entsprechend der siedlungswasserwirtschaftlichen Planung anzulegen.*
c) *Im gesamten Gebiet sind die Oberflächenwässer in größtmöglichem Umfang auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.*

- d) *Oberflächenwässer der Grundstücke, die an die ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses (Mulden) angrenzen sind oberflächlich diesen zuzuleiten.*
- e) *In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ sind zur Oberflächenwasserrückhaltung und Verdunstung ausschließlich begrünte Dächer erlaubt.
In allen weiteren bzw. sonstigen Bereichen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Dachflächen die über 40% der Grundfläche des jeweiligen Grundstücks übersteigen mit begrünten Dächern zu belegen.*
- f) *Private befestigte Flächen sind im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.*
- g) *Öffentliche Wege und Stellplatzflächen sind im gesamten Gebiet mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Fahrbahnflächen sind hiervon ausgenommen.*
- h) *Bei der Bebauung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass Gebäudezugänge und Öffnungen (Lichtschachte, etc.) oberhalb des angrenzenden Straßenniveaus errichtet werden.*
- i) *Sämtliche Oberflächenentwässerungsmaßnahmen und Anlagen sind nachhaltig zu unterhalten und zu pflegen.*

Die Festsetzungen sind aus den siedlungswasserwirtschaftlichen Konzepten zur Umsetzung des Baugebiets entwickelt. Sie sind technische Voraussetzungen zur Umsetzung der Oberflächenwasserbewirtschaftung. Die Inhalte der Gutachten sind im Rahmen der Tiefbauplanung für das Baugebiet umzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Anlagen und Maßnahmen gepflegt und instandgehalten werden.

V.14 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) *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.*
- b) *Die anfallenden Oberflächenwässer sollen im Plangebiet versickern bzw. verdunstet werden. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebiets (Entwässerungsmulden) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen. Die Mahd findet ein bis zweimal 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 sowie bei Ausfall zu ersetzen.
Zusätzlich sollen entlang der Böschungsoberkante die CEF-Flächen für die Umsiedlung der Eidechsen aus dem Plangebiet hergestellt werden. Habitatelemente wie Steinschüttungen mit Überwinterungsmöglichkeit, Reisigbündel als Versteckstrukturen und Sandlinsen als Eiablagemöglichkeiten sowie die Einsaat einer Blütmischung sollen hier geschaffen werden.*
- c) *Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 1 Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans von der Gemeinde durchzuführen.*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Fläche dient der Entwicklung von arteneichen Strukturen, der Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna und dem Erhalt der Biodiversität im Plangebiet.

Durch die Forderungen aus dieser Festsetzung wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet.

V.15 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur

Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) *Im Plangebiet ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie beim Fensteraustausch die Belüftung zu sichern, und zwar:*
- i. *Durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,*
 - ii. *Durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Seite oder*
 - iii. *Durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.*
- Hierbei kann gemäß § 31 Abs. a BauGB davon abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.*
- b) *Zum Schutz von Außenwohnbereichen vor den Verkehrslärmimmissionen des Lachener Wegs sind Terrassen, Loggien und Balkone auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen auf den nach Westen orientierten Fassaden nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.*

Die Festsetzungen wurden dem schalltechnischen Gutachten entnommen. Sie sind dort fachlich hergeleitet und umfassend begründet. Die Festsetzungen sind zur Schaffung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse im Rahmen der Objektplanung umzusetzen. Die Planzeichnung stellt die Flächen, für die diese Festsetzungen gelten, dar.

V.16 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

- a) *Der im Plan dargestellte Spielplatz ist auf mindestens 20% seiner Fläche in einer Dichte von 1 Gehölz pro 3 m² 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.*
- b) *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 m³ herzustellen.*
- c) *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.*
- d) *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.*
- e) *Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Mindestanforderung:*
- i. *für Einzelbäume auf Grünfläche: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);*
 - ii. *für Strauchgehölze: Qualität Str. 2xv o.B. 60-100 cm;*
 - iii. *für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);*
 - iv. *für Bäume im Straßenraum: Stammumfang > 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)*
- f) *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 hundertprozentigen Dachbegrünung zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 12 cm Substrat betragen.*
- g) *Einsaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen inklusive Spielplatz sind spätestens 2 Jahre nach dem Abschluss der Gebietserschließung von der Gemeinde durchzuführen.*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Festsetzung dienen der Schaffung und Erhaltung von artenreichem und klimangepassten Bepflanzungen, die einen hohen Wert für die ortsansässige Fauna haben. Auch wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern das Lokalklima und die Luftqualität verbessert und damit die Lebensqualität für die Bewohner im Gebiet.

Durch die Forderungen aus diesen Festsetzungen wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet.

V.17 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

- a) *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.*
- b) *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.*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Festsetzungen dienen der Schaffung und Erhaltung von artenreichem Naturraum und dem Erhalt der vorhandenen Bäume.

V.18 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- a) *Die Ausgleichsfläche wird gemäß Planzeichnung im Geltungsbereich II festgesetzt.*
- b) *Die ca. 1,3 ha große Kompensationsfläche (Teilfläche des Flurstücks Nr. 2488/3, Gemarkung Haßloch) soll durch Ansaat in artenreiche Fettwiese umgewandelt werden. Das Saatgut muss aus regionalem Anbau (Ursprungsgebiet (UG) 09 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzende) gewonnen sein. Im Fall von abweichender Herkunft ist eine Ansaat in der freien Landschaft nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich. Durch eine dreimalige Mahd jährlich im Juni, August und Oktober, wird die artenreiche Wiesengesellschaft gefördert. Im 1. Jahr nach Ansaat muss bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden 2-3 zusätzliche Pflegeschnitte auf 5-6 cm Höhe erfolgen. Das Schnittgut muss immer von der Fläche abgeräumt werden. Das Saatgut soll ca. 30% Wildblumen und ca. 70% Wildgräser enthalten. Die Ausbringmenge beträgt 3g/m² bzw. 30kg/ha zuzüglich Füllstoff*

Die Festsetzungen wurden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz empfohlen und in die Festsetzungen mit aufgenommen. Die Festsetzungen dienen der Schaffung von artenreichen und klimangepassten Biotopen, die Lebensraum für die heimische Fauna bieten.

V.19 Festsetzung der Höhenlagen, gegebenenfalls gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen; auch unterhalb der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Höhe bei der Mitte der am gesamten Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie, die an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird. Diese Höhenfestsetzung gilt für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sowie für Einfriedungen.

Die Festsetzung wurde im Rahmen der Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung bereits erläutert und begründet.

V.20 Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebieten im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Vermerkung noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß Planzeichnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Informativ wurden die Risikogebiete in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Förmliche Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungsplangeltungsbereich nicht vorhanden.

VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP können Regelungen des § 88 Abs. 1-4 LBauO RLP als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

VI.1 Einfriedungen

- a) *Die Gesamthöhe der vorderen Einfriedungen (straßenseitige und seitliche Einfriedung bis auf die Flucht der Gebäudevorderfront) darf 1,20 m nicht überschreiten.*
- b) *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.*
- c) *Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien, Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) sind im Vorgartenbereich unzulässig.*

Die Festsetzungen dienen der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raums.

VI.2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke

- a) *Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden (Vorgartenbereich) sind – unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen – gärtnerisch anzulegen. Soweit Grundstücke entlang der straßenseitigen Grenze eine Breite von 8 m oder mehr haben, sind mindestens 50 % des Vorgartenbereichs einzugrünen. Arbeits- oder Lagerplätze sowie Steingärten sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.*
- b) *Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.*
- c) *Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen. Hierbei sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.*

- d) *Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu verwenden*
- e) *Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen. Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind unzulässig*

Diese Festsetzungen dienen dazu eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und die neue Bebauung an die bestehende Bebauung mit alten Hausgärten anzupassen.

Durch die Forderungen aus diesen Festsetzungen wird ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz, zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt gewährleistet.

VI.3 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.

Die Festsetzung stellt sicher, dass ausreichend Fläche für private Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen bereitgestellt wird und ist somit geeignet die öffentlichen Räume hiervon freizuhalten. Die öffentlichen Flächen können somit für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr aber auch für Verkehrsgrün, Verkehrsberuhigung und auch als Kommunikationsbereiche gestaltet werden.

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise)

Die Planinhalte sind der Entwurfsplanzeichnung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Die Inhalte wurden im Zusammenhang mit der Erläuterung der textlichen Festsetzungen weitgehend mitbegründet und deren Begründung wird im weiteren Verfahren u.a. auch aufgrund der Inhalte der dann erfolgten Abwägung weiter ergänzt.

Die den textlichen Festsetzungen angefügten Hinweise erwachsen im Wesentlichen den Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung. Diese werden u.U. aufgrund weiterer Informationen aus der folgenden förmlichen Beteiligung ergänzt.

VIII. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen der erstellten Gutachten intensiv dargestellt, prognostiziert und erläutert. Die Gutachten sind Grundlage der Planung und der Abwägung. Sie sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und des Umweltberichts.

IX. Verfahren

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geführt.

IX.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ im _____ ortsüblich bekanntgemacht.

IX.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am __.__.____ dem Vorentwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im ____ am __.__.____ lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung im _____. Vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich aus.

IX.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im ____ am __.__.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beim _____ vom __.__.____ öffentlich aus.

IX.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am __.__.____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

IX.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Haßloch, den __.__.____

IX.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im ____ der Gemeinde ____ am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haßloch, den __.__.____