



Gemeinde Haßloch

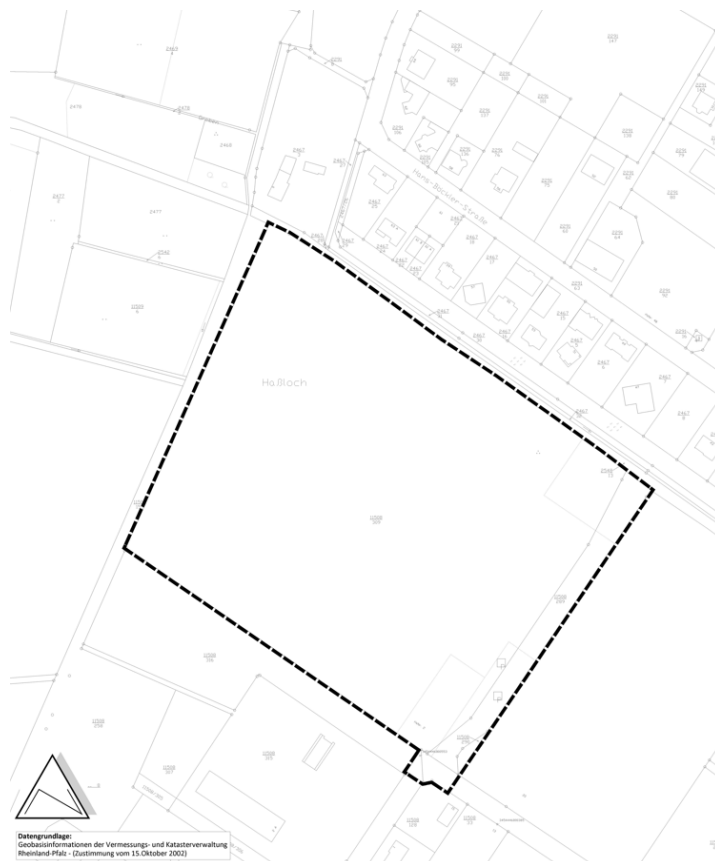
Bebauungsplan Nr. 102

"Auf den Holzwiesen"

Textliche Festsetzungen

Fassung: Entwurf | Formelle Offenlage gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB

Stand: 10.11.2025



Bearbeitung:

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de • Internet: www.FIRU-mbh.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492 • Steuer-Nr. 19/650/0147/7



Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Urbanes Gebiet MU</u>	§ 6a BauNVO
1.1.1	Im Urbanen Gebiet MU sind folgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• Geschäfts- und Bürogebäude,• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,• Sonstige Gewerbebetriebe• Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
1.2.1	Im Urbanen Gebiet können ausnahmsweise zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none">• Abweichend von 1.3.4 sind Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Größe von max. 60 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig	§1 Abs.5 BauNVO
1.3.1	<u>Gewerbliche Mindestnutzung:</u> Innerhalb des Urbanen Gebiets MU sind bezogen auf die Gesamtfläche des MU mind. 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Die gewerbliche Nutzung ist dauerhaft baulich und funktional vorzuhalten.	§9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 6a Abs.4 Nr.4 BauNVO
1.2	<u>Gewerbegebiet (GE1-3)</u>	§ 8 BauNVO
1.2.1	In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 folgende Betriebe und Anlagen zulässig <ul style="list-style-type: none">• Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Ziffer 1.3.4• Öffentliche Betriebe,• Einzelhandelsbetriebe als <u>Verkaufsstätten für die Eigenproduktion</u> eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe, wenn die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, diesem räumlich angegliedert sind und als dessen Bestandteil erkennbar sind, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein muss und maximal 100 m² betragen darf,• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.	
1.2.2	In den Gewerbegebieten GE1-3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: <ul style="list-style-type: none">• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	



1.2.3	<p>In den Gewerbegebieten GE1 – GE3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lagerhäuser (ohne zugehörige Betriebe)• Tankstellen• Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Ziffer 1.3.4• Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros Casinos• Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution	§§ 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO																																						
1.3	Emissionskontingentierung	§ 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO																																						
1.3.1	<p>Auf den, in der Planzeichnung dargestellten, Teilflächen im Plangebiet sind bei Neuerrichtung oder Änderung nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten.</p> <p>Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirk-</p> <table><tr><th rowspan="2">Teilfläche</th><th colspan="2">LEK [dB(A)/m²]</th></tr><tr><th>tags</th><th>nachts</th></tr><tr><td>GE 1</td><td>57</td><td>39</td></tr><tr><td>GE 2</td><td>55</td><td>38</td></tr><tr><td>GE 3</td><td>58</td><td>40</td></tr></table> <p>same Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.</p> <p>Die sektorbezogenen Zusatzkontingente LEK, zus geben die zusätzlich zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen in Richtung des Sektors an:</p> <p>Lage des Referenzpunkts in UTM32-Koordinaten:</p> <p>Rechtswert: 444688,14</p> <p>Hochwert: 5466380,14</p> <table><tr><th rowspan="2">Sektor</th><th colspan="2">Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)</th><th colspan="2">LEK,zus [dB(A)]</th></tr><tr><th>Anfang</th><th>Ende</th><th>tags</th><th>nachts</th></tr><tr><td>A</td><td>274,4°</td><td>53,7°</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>B</td><td>53,7°</td><td>173,7°</td><td>+ 5</td><td>+ 8</td></tr><tr><td>C</td><td>173,7°</td><td>274,4°</td><td>+ 9</td><td>+ 12</td></tr></table>	Teilfläche	LEK [dB(A)/m²]		tags	nachts	GE 1	57	39	GE 2	55	38	GE 3	58	40	Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)		LEK,zus [dB(A)]		Anfang	Ende	tags	nachts	A	274,4°	53,7°	0	0	B	53,7°	173,7°	+ 5	+ 8	C	173,7°	274,4°	+ 9	+ 12	
Teilfläche	LEK [dB(A)/m²]																																							
	tags	nachts																																						
GE 1	57	39																																						
GE 2	55	38																																						
GE 3	58	40																																						
Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)		LEK,zus [dB(A)]																																					
	Anfang	Ende	tags	nachts																																				
A	274,4°	53,7°	0	0																																				
B	53,7°	173,7°	+ 5	+ 8																																				
C	173,7°	274,4°	+ 9	+ 12																																				



	<p>Die Neuerrichtung oder Änderung von Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente LIK an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.</p> <p>Sind dem neu errichteten oder geänderten Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691 (Dezember 2006), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).</p> <p>L_r: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.</p> <p>LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten LEK unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.</p> <p>Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LIK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.</p> <p>Neu errichtete oder geänderte Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.</p> <p>Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente ist öffentlich-rechtlich auszuschließen</p>	
--	---	--



1.4	<u>Regelung zur Zentren- und Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten</u>																													
1.4.1	Zentren- und nahversorgungsrelevant für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:																													
	<table><tr><th>Zentrenrelevante Sortimente</th><th>Nahversorgungsrelevante Sortimente</th></tr><tr><td>Bücher/Papier/Schreibwaren/ Büroartikel</td><td>Lebensmittel</td></tr><tr><td>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</td><td>Drogeriewaren, Kosmetikartikel</td></tr><tr><td>Sportartikel</td><td>Schnittblumen¹</td></tr><tr><td>Baby- und Kinderartikel</td><td>Zeitungen/Zeitschriften¹</td></tr><tr><td>Foto/Optik</td><td></td></tr><tr><td>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe</td><td></td></tr><tr><td>Haushaltswaren, Heimtextilien</td><td></td></tr><tr><td>Musikalienhandel</td><td></td></tr><tr><td>Uhren/Schmuck</td><td></td></tr><tr><td>Spielwaren</td><td></td></tr><tr><td>Kunst/Antiquitäten</td><td></td></tr><tr><td>Gesundheitsartikel/Sanitätswaren</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">¹ Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar</td></tr></table>	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Bücher/Papier/Schreibwaren/ Büroartikel	Lebensmittel	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Drogeriewaren, Kosmetikartikel	Sportartikel	Schnittblumen ¹	Baby- und Kinderartikel	Zeitungen/Zeitschriften ¹	Foto/Optik		Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe		Haushaltswaren, Heimtextilien		Musikalienhandel		Uhren/Schmuck		Spielwaren		Kunst/Antiquitäten		Gesundheitsartikel/Sanitätswaren		¹ Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar		
Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente																													
Bücher/Papier/Schreibwaren/ Büroartikel	Lebensmittel																													
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Drogeriewaren, Kosmetikartikel																													
Sportartikel	Schnittblumen ¹																													
Baby- und Kinderartikel	Zeitungen/Zeitschriften ¹																													
Foto/Optik																														
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe																														
Haushaltswaren, Heimtextilien																														
Musikalienhandel																														
Uhren/Schmuck																														
Spielwaren																														
Kunst/Antiquitäten																														
Gesundheitsartikel/Sanitätswaren																														
¹ Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar																														



2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nrn. 1 - 4BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>	
	Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) je Baugebiet sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.	
2.2	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	
	<p>Die maximale Gebäudehöhe GHmax wird bei Flach- und Pultdächern durch die Attika und bei Satteldächern durch die Firsthöhe definiert. Bei sonstigen abweichenden Dachformen wird die GHmax durch den höchstgelegenen, baulichen Gebäudeabschluss definiert.</p> <p>Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Planzeichnung definiert. Für das Urbane Gebiet MU und die Gewerbegebiete GE1- GE3 sind die maximal zulässigen Höhen GHmax der baulichen Anlagen gem. Planeinschrieb festgesetzt.</p> <p>Die gem. Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können auf bis zu 10 % der jeweiligen Dachflächen durch technische Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mindestens 2,00 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind.</p> <p>Für das Urbane Gebiet MU und die Gewerbegebiete GE1- GE3 sind die maximal zulässigen Höhen GHmax der baulichen Anlagen gem. Planeinschrieb festgesetzt.</p>	
2.3	<u>Zahl der Vollgeschosse</u> Innerhalb des Urbanen Gebiets MU und der Gewerbegebiete GE1- GE3 sind Gebäude mit max. 4 Vollgeschossen zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 16 Abs.3 BauNVO
3	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
4	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4.1	<p>Im Urbanen Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>Abweichend von §22 Abs.2 S.1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 Gebäudelängen von über 50 m zulässig.</p>	
5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1, BauNVO und § 23



		Abs. 5 BauNVO sowie § 14 BauNVO
5.1	Stellplätze sind innerhalb des Urbanen Gebiets und der Gewerbegebiete 1-3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§12 Abs.1 BauNVO
5.2	Innerhalb des urbanen Gebiets sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, zulässig. Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des urbanen Gebiets sind auch als Garagengeschosse oder als unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) zulässig. Innerhalb der Gewerbegebiete GE1-3 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagengeschosse sind innerhalb der Gewerbegebiete GE1-3 nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze im GE1-3 nur als oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig.	§ 12 Abs. 1, BauNVO
5.3	Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 BauNVO
5.4	Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Urbanen Gebiet und in den Gewerbegebieten sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen festgesetzter Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche.	§ 14 Abs. 2 BauNVO
6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6.1	Die Flächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
7	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
7.1	Die Flächen für Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind gemäß Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ festgesetzt.	
8	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.1	Die öffentlichen Grünflächen öG 1 und öG 2 (Zweckbestimmung: Randeingrünung) und Privaten Grünflächen (pG 1 und pG 2) sind gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
9	Wasserflächen	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB



9.1	Das Gewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche öG 2 ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10.1	<u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen M1</u>	
10.1.1	Die mit M1 gekennzeichnete Fläche einschl. vorhandener Bäume und Sträucher entlang der westliche B-Plangrenze ist in einer Breite von mind. 20 m zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge (Hochstamm) standorttypischer Laubbäume (das sind Eichen/ Eschen/ Ulmen/ Ahorn/ Linden) mit einem Stammdurchmesser (in H 1,0 h) bis 0,4 m sind durch Neupflanzungen (3 Ex./ Ausfall) zu ersetzen. Baumausfälle mit einem StD: >0,40 m sind durch 6 Ex./ Ausfall zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen einen StU von mind. 16-18 cm haben; sie sind fachgerecht zu pflanzen und mind. 2 Jahre fachgerecht gem. DIN 18919 zu pflegen.	
10.1.2	An der östlichen Grenze von M1 zur Baufläche hin sind Strauchgehölze/ Hecken gegen Störungen aus dem Baugebiet heraus zu erhalten bzw. gezielt zu entwickeln. Sie dienen als Puffer für das (im Jahr 2023 bestätigte) Brutvorkommen des Neuntöters innerhalb der hiesigen Randzone zum benachbarten Natura 2000-Gebiet.	
10.1.3	Es sind Sandlinsen (Erdbienen) vorzusehen mit einer Abmessung von ca. 2 bis 3 qm (bis 0,7 m unter GOK); es sind mind. 3 Objekte einzuplanen und dauerhaft zu unterhalten.	
10.1.4	Die Maßnahmenfläche ist für die Zeit von Baustellenbetrieb durch einen Zaun gegen die östl. angrenzende Bauelfläche abzugrenzen.	
10.2	<u>Artenschutzrechtliche Maßnahmen in M2 (Nordgrenze Rehbach)</u>	
10.2.1	Die mit M2 gekennzeichnete Fläche einschl. vorh. Bäume und Sträucher entlang des Rehbach ist in einer Breite von mind. 20 m zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge der standorttypischen Laubbäume (das sind Eichen/ Eschen/ Ulmen) mit einem Stammdurchmesser (StD in H: 1,0 h) bis 0,4 m sind durch Neupflanzungen (3 Ex./ Ausfall) zu ersetzen. Baumausfälle mit einem StD: >0,40 m sind durch 6 Ex./ Ausfall zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen einen StU von mind. 16-18 cm haben; sie sind fachgerecht zu pflanzen und mind. 2 Jahre fachgerecht gem. DIN 18919 zu pflegen.	
10.2.2	Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Uferbereiche ohne standorttypische Gehölzbegleitung sind, sind Nachpflanzungen mit Erlen und Weiden vorzusehen und dauerhaft zu erhalten und standorttypisch zu entwickeln (auf 3 m Uferlänge ein Gehölz; zur gegebenen Zeit Gewässerentwicklungspflege)	



10.2.3	Das Stillgewässer (vgl. Abb. 25 im UB) ist prinzipiell zu erhalten und als potenzielles Laichangebot für Kreuz- und Wechselkröte zu entwickeln. Es sind evtl. Modellierungen so vorzunehmen, dass es innerhalb der Maßnahmenfläche M 3 räumlich verortet als Kleingewässer, dauerhaft erhalten bleibt.	
10.3	<u>CEF-Maßnahme Zauneidechsen und Mauereidechsen: Abfangen/ Umsiedeln der Zaun- und Mauereidechsen aus dem Baufeld mit Einzäunung des Baufeldes.</u>	
10.3.1	<p>Der Geltungsbereich wird mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt, welcher die Zuwanderung von Eidechsen in den Geltungsbereich verhindert. Ein Abwandern der Eidechsen aus dem Baufeld in die Umgebung kann zugelassen werden.</p> <p>Mit dem Abfangen und Umsiedeln der Eidechsen wird erst begonnen, wenn die entsprechenden CEF-Flächen hergerichtet wurden und ihre Funktionalität als Zaun- resp. Mauereidechsenlebensraum entwickelt haben.</p> <p>Beim Abfangen werden sowohl Zaun- als auch Mauereidechsen gefangen. Zauneidechsen werden auf die für diese Art vorgesehene Fläche verbracht, Mauereidechsen auf die für diese Art vorgesehene Fläche. Eine Umsiedlung beider Arten auf die gleiche Fläche erfolgt nicht.</p>	
10.4	<u>Bereitstellung CEF-Fläche für die Zauneidechse (M5)</u>	
10.4.1	<p>Als CEF-Fläche für die Zauneidechse wird der westliche, derzeit als Acker genutzte Teil des Flurstücks 2486/1 hergerichtet (Flächengröße ca. 1,9 ha, Distanz zum BPlan-Gelände ca. 900 m).</p> <p>Im Herbst 2025 wird die Ackernutzung aufgegeben und es wird eine Einsaat in geringer Saatstärke vorgenommen. Zudem werden für die Zauneidechse geeignete Habitatrequisiten (Totholzhaufen in Verbindung mit Sandlinsen) errichtet.</p> <p>Das Verbringen der Zauneidechsen auf die CEF-Fläche kann voraussichtlich ab Sommer 2026 erfolgen; die Funktionalität der Fläche als Zauneidechsen-Lebensraum ist vor der Umsiedlung von einem erfahrenen Biologen zu beurteilen.</p> <p>Vor Umsiedlung der Zauneidechsen wird die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt, der ein Abwandern der ausgesetzten Zauneidechsen verhindert. Der Zaun kann ca. ein Jahr nach Abschluss der Umsiedlung wieder entfernt werden.</p>	



10.5	<u>Bereitstellung CEF-Fläche für die Mauereidechse (M4)</u>	
10.5.1	<p>Als CEF-Fläche für die Mauereidechse wird ein Teilbereich im Nordosten des BPlan-Geländes hergerichtet. (Freistellen der Fläche, Anlage von Stein-/ Totholzhaufen)</p> <p>Das Verbringen der Mauereidechsen auf die CEF-Fläche kann voraussichtlich ab Sommer 2026 erfolgen; die Funktionalität der Fläche als Mauereidechsen-Lebensraum ist vor der Umsiedlung von einem erfahrenen Biologen zu beurteilen.</p> <p>Vor Umsiedlung der Mauereidechsen wird die Fläche mit einem Reptilienschutzzaun umzäunt, der ein Abwandern der ausgesetzten Zauneidechsen verhindert. Der Zaun kann nach Abschluss der Bauarbeiten wieder entfernt werden.</p>	
10.6	<u>Allgemeine artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen)</u>	
10.6.1	<p>Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit zw. dem 30. September und dem 20. Februar durchgeführt werden. Die infrage kommenden Bäume und sonstigen Strukturen sind vorab auf Überwinterungshabitate hin zu überprüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Soweit bauliche Veränderungen auf den bebauten Grundstücken anstehen, sind detaillierte Artenschutzprüfungen (§ 44 BNatSchG) durchzuführen. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote (ebd.) sind im Bauantrag nachzuweisen.</p>	
10.7	<u>Allgemein naturschutzrechtliche Maßnahmen</u>	
10.7.1	<p>Der Rehbach (Gewässer 2. Ordnung) gilt auf der gesamten Länge als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG. Im Bedarfsfall sind die Uferbereiche durch Nachpflanzungen mit Erlen und Weiden zu sichern und dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln (auf 3 m Uferlänge ein Gehölz; zur gegebenen Zeit Pflegehiebe).</p>	
10.7.2	<p>Bestellung einer ökologischen Bauüberwachung bei Vorbereitung und Durchführung von Baufeldfreimachungen / Rodungen, Erdbauarbeiten und Erschließung. Die ökologische Baubegleitung muss entsprechend qualifiziert sein. Sie ist im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>	
10.7.3	<p>Die Realisierung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen ist auf der Basis eines qualifizierten Fachplanes vorzubereiten und durchzuführen. Der Fachplan ist Bestandteil des Freianlagenkonzeptes bzw. des objektbezogenen Bauantrages.</p>	
11	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



	Gemäß Planzeichnung ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Gemeindewerke Hassloch festgesetzt.	
12	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12.1	<u>Solare Anlagen auf Dächern, die nicht dem LSolarG RLP unterfallen</u>	
	<p>Dachflächen, die eine Mindestgröße von 200 m² überschreiten, sind zu 60 % mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu versehen.</p> <p>Soweit zusätzlich Dachbegrünung festgesetzt ist, sind die vorgenannten Anlagen in aufgeständerter Form zu errichten.</p> <p>Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden (z.B. Lichtbänder, Rauchabzüge, andere technische Aufbauten), sind die Anlagen zur solaren Energiegewinnung nicht erforderlich.</p>	
13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
13.1	<p><u>Passiver Schallschutz</u></p> <p>Die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.</p> <p>Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.</p> <p>Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:</p> $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Dabei ist:</p> <p>$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; 35 dB für Büroräume und Ähnliches;</p> <p>$L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel</p>	



	<p>Mindestens einzuhalten sind:</p> <p>$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.</p> <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der, vom Raum aus gesehenen, gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.</p>	
13.2	<u>Ausnahmen von den Festsetzungen gemäß 13.1 können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.</u>	
14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
14.1	Die gem. Planzeichnung festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Gewässer (Teich) zu erhalten. Veränderungen, die zu einer Verringerung der Wasserfläche oder einer wesentlichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Gewässers führen, sind unzulässig. Zulässig sind Maßnahmen der Unterhaltung und Pflege.	
14.2	<u>Private Grundstücksflächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
14.2.1	<u>Dachbegrünung</u> 80 Prozent aller Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 20 Grad ab einer Mindestgröße von 200 m ² , die nicht unter die Geltung des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz fallen, sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung mit extensiver niederwüchsiger Begrünung aus artenreichen, rasenbildenden und standortgerechten Gras-Kräuter-Mischungen und einjährigen Arten für den schnellen Schluss der Vegetationsdecke mit zusätzlichen Sedumsprossen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



	Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.	
14.2.2	<p><u>Fassadenbegrünung</u></p> <p>Außenwandmauern und Außenwandflächen ohne Öffnungen und Fenstern mit mehr als 50 m² zusammenhängender Fassadenfläche sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzen zur Fassadenbegrünung sind in einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen.</p> <p>Außenwandmauern und Außenwandflächen von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen als selbstständige Gebäude sowie überdachte und eingebaute Stellplätze ohne Öffnungen und Fenster sind ab einer Größe von 50 m² mit rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzen zur Fassadenbegrünung von Nebenanlagen sind in einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
14.2.3	<u>Private Grün- und Verkehrsflächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
14.2.3.1	Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.	
14.2.3.2	<p>Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zw. straßenseitiger Baugrenze und Grundstücksgrenze ist zu mind. 50 % gärtnerisch zu gestalten.</p> <p>Maßnahmen im Sinne der Textziffer 14.1.3 werden angerechnet.</p>	
14.2.3.3	Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten. Der Abgang eines Baumes (Hochstamm) mit StD bis 40 cm ist zu ersetzen (siehe Tz. 0); die Beseitigung eines Baumexemplars mit StD >40 cm bedarf der Fällgenehmigung.	
14.2.4	<p><u>Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken</u></p> <p>Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 qm Strauchpflanzungen gemäß Artenliste herzustellen.</p> <p>Innerhalb des Urbanen Gebiets sind die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume (insg. 9 Bäume) zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume auf privaten Grundstücken sind zu erhalten. Der Abgang eines Baumes mit StD >40 cm ist zu durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen; die betriebsbedingte Beseitigung eines Baumexemplars mit StD >40 cm bedarf der Fällgenehmigung.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



	<p>Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Anzahl und Qualität durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen. Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt m.B., Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 cbm Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 - 100 cm.</p> <p>Die im Plangebiet vorzunehmenden Maßnahmen und die vegetationskundliche Artenauswahl sind auf der Grundlage eines speziellen Fachplanes durchzuführen.</p>	
14.3	<p><u>Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen</u></p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind hochstämmige Bäume 1. oder 2. Ordnung als systemische Baumpflanzung unter Berücksichtigung von Zufahrten, d. h. in der Längsabwicklung verschiebbar, zu pflanzen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern. Der Standort der einzelnen Bäume kann gegenüber der Planzeichnung verschoben werden, dabei ist jedoch ein Maximalabstand von 20 m zwischen den Bäumen einzuhalten.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
14.4	<p>Die Baumgruben müssen gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Herstellung bzw. die Dimension der Baumgrubenstandorte müssen bereits bei Herstellung der Straße bzw. bei der Projektierung der Tiefbauinfrastruktur beachtet werden.</p>	
14.5	<p><u>Stellplatzbegrünung</u></p> <p>Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die für die Baumpflanzung vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von ca. 12 cbm besitzen und sind gem. Regelwerk FFL mit qualifiziertem Baumsubstrat aufzufüllen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 qm von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern. Die nach den Festsetzungen 14.1.3 und 14.1.4 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.</p>	
15	<p>Artenauswahllisten</p>	
15.1	<p>Für die Auswahl wird auf die aktuelle Liste der geeigneten Arten und Sorten der GALK e.V. verwiesen. Bei der Auswahl ist besonderes Augenmerk auf die Klimaresistenz der Art bzw. der Sorte zu legen.</p> <p>Bzgl. der Pflanzgebote auf Teilen baulicher Anlagen (Fassaden/ Dächer) wird auf die jeweils aktuell veröffentlichten Fachhinweise</p>	



	<p>anerkannter Forschungseinrichtungen (FLL e. V.) verwiesen (siehe auch Pkt. 6 in <i>Hinweise</i>).</p> <p>Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Anzahl, Art und Qualität zu ersetzen.</p> <p>Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt m.B., Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 cbm.</p> <p>Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 - 100 cm.</p> <p>Die im Plangebiet vorzunehmenden Maßnahmen und die vegetationskundliche Artenauswahl sind auf der Grundlage eines speziellen Fachplanes durchzuführen.</p>	
--	--	--



15.2

Artenauswahllisten**Sträucher**

A	<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Rhamnus frangula</i> (Faulbaum)
B	<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa agrestis</i> (Ackerrose)
	<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix aurita</i> (Ohrweide)
	<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
	<i>Corylus avellana</i> (Haselnuß)	<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)
	<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigrieffl. Weißdorn)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
	<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrieffl. Weißdorn)	<i>Salix purpurea</i> (Purpurweide)
	<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	<i>Salix triandra</i> (Mandelweide)
O	<i>Ilex aquifolium</i> (Stechpalme)	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)
	<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)
	<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Sambucus racemosa</i> (Traubiger Holunder)
	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)	<i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball)
	<i>Pyrus communis</i> (Birne)	<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)
	<i>Prunus armeniaca</i> (Aprikose)	

Sträucher

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)
<i>Acer monspessulanum</i> (Frz. Maßholder)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe, Schwarzdorn)
<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa caesia</i> (Blaugrüne Rose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hunds-, Heckenrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Rosa jundzillii</i> (Rauhblättrige Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa nitidula</i> (Glanzrose)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingrieffl. Weißdorn)	<i>Rosa obtusifolia</i> (Stumpfbblättrige Rose)

Arten für frische bis feuchte Standorte**Bäume**

<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Populus nigra</i> (Schwarzpappel)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Alnus incana</i> (Graerle)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Salix alba</i> (Silberweide)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche, Vogelbeere)
<i>Malus sylvestris</i> (Holzapfel)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Populus alba</i> (Silberpappel)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)



Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 5 BauGB

1.	<u>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</u>	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	<p>Das Flurstück 11508/309 in der Gemarkung Haßloch ist vom Altstandort „ehem. Betriebstankstelle GFU, Haßloch, Siemensstr. 2“ mit der Reg. Nr.: 332 00 025 - 5007 / 000 - 00 betroffen. Dieser stellt eine ehemalige Betriebsfläche einer Tankstelle dar. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz liegt keine Abgrenzung vor. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über den im Bodenschutzkataster erfassten Bereich hinausgeht und auch die Nachbarflurstücke folglich davon betroffen sind. Die Fläche wurde bereits historisch erkundet, und es ist eine Erfassungsbewertung durchgeführt worden. Der Altstandort ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den oben genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können.</p>	



Örtliche Bauvorschriften und sonstige Festsetzungen nach Landesrecht Rheinland-Pfalz

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO Rheinland-Pfalz und sonstigen Rechtsgrundlagen Rheinland-Pfalz.

1	Werbeanlagen und Außenbeleuchtung	
1.1	<p>Werbeanlagen sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Haus- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Die maximal zulässige Größe beträgt 0,25 m².</p> <p>Im Plangebiet GE ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.</p> <p>Alternativ sind im Plangebiet GE hochbauliche Werbeanlagen in Form von Werbepylonen einmalig zulässig, und zwar an einer der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamthöhe von max. 7 m über Referenzhöhe. Zusätzlich sind im Plangebiet GE Fahnen und Banner bis zu einer Höhe von 3,0 m über Referenzhöhe zulässig.</p>	
1.2	<p>Dachwerbung, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven oder Lichtwerbungen mit blinkendem, bewegtem, sonstig blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sowie Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. „Skybeamern“) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern sind nicht zulässig.</p>	
1.3	<p>Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden.</p> <p>Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal 8,00 m über Grund. Die Ausleuchtung hat nur mit der unbedingt notwendigen Lichtstärke zu erfolgen.</p>	
2	Einfriedungen	
2.1	<p>In den Gebieten MU1-6 sind straßenseitige Einfriedungen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzäunen – bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.</p> <p>An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu</p>	



	<p>einer Höhe von max. 1,20 m errichtet werden, die hinterfüllt werden dürfen, sowie Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gepflanzt werden.</p> <p>Als Materialien für die Mauern sind nur zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton sowie Gabionen. Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton zur Rand- oder Hangbefestigung ist nicht zulässig.</p> <p>Soweit keine Stützmauern zur Ausführung kommen, sind Gelände-Ver-sprünge auf dem Grundstück oder zur Angleichung der Baugrundstücke an das Straßenniveau oder das Höhenniveau der Nachbargrundstücke als Böschungen mit Neigungen von maximal 1:1,5 oder flacher gelän-degerecht zu modellieren.</p> <p>Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.</p>	
2.2	<p>In den Gewerbegebieten GE1-3 sind straßenseitige Einfriedungen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Draht-zäunen – bis zu einer Gesamthöhe von einer max. Höhe von 2 m zuläs-sig.</p> <p>An den seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen dürfen Grund-stückseinfriedungen in Form von Mauern sowie Stützmauern bis zu ei-ner Höhe von max. 2 m errichtet werden, die hinterfüllt werden dürfen, sowie Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gepflanzt werden.</p> <p>Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.</p>	
3	Dachformen und Dachneigung	
3.1	<p>Innerhalb der Urbanen- und Gewerbegebiete sind für gewerblich ge-nutzte bauliche Anlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig.</p> <p>Die Dächer von Wohngebäuden können zur Wahrung eines einheitli-chen und geordneten Ortsbildes als Flachdächer, Satteldächer, Walm-dächer und Pultdächer ausgebildet werden. Die Dachneigung ist mit maximal 45 Grad festgelegt. Um die Dachflächen als solche sichtbar zu gestalten, dürfen die Dacheinschnitte bzw. Gauben bzw. beide An-lagen, in Kombination in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes überschreiten. Sämtliche Dachein-deckungen sind blendfrei auszuführen. Metaldächer und sämtliche re-genwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.</p>	



4	Stellplätze	
4.1	Innerhalb des Urbanen Gebietes MU, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze privat unter der Verwendung von Blühschotterrasen herzustellen.	
4.2	Ausgenommen von der Regelung 4.1 sind solche Stellplätze, welche als Behindertenstellplatz hergestellt werden müssen.	
5	Fassadengestaltung	
5.1	<p>Je aufgehender Wand ist nur ein Farbton/ Fassadenmaterial zulässig. Die Fassadenfarben sind blendfrei und ohne grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben auszuführen. Mehrfarbige Fassaden sind unzulässig.</p> <p>Weiterhin unzulässig sind aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Fassadenverkleidungen mit Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.</p> <p>Die Errichtung von Blockhäusern ist nicht gestattet.</p>	
6	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	
6.1	<p>Die ansonsten nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Nicht mit Gebäuden bestandene sonstige befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Ökopflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) auszugestalten. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen (sicherheits-)technischen (z.B. Feuerwehrezufahrten) und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.</p> <p>Der Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, ist gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Übersicht für den Straßenverkehr darf durch die Bepflanzung, insbesondere an Kreuzungen und Einmündungen, nicht beeinträchtigt werden. Befestigte Flächen können - von den notwendigen Geh- und Fahrflächen abgesehen - nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Es sind unabhängig davon mindestens 50% der Fläche des Vorgartenbereichs zu begrünen. Reine Stein- oder Kiesschüttungen sind</p>	

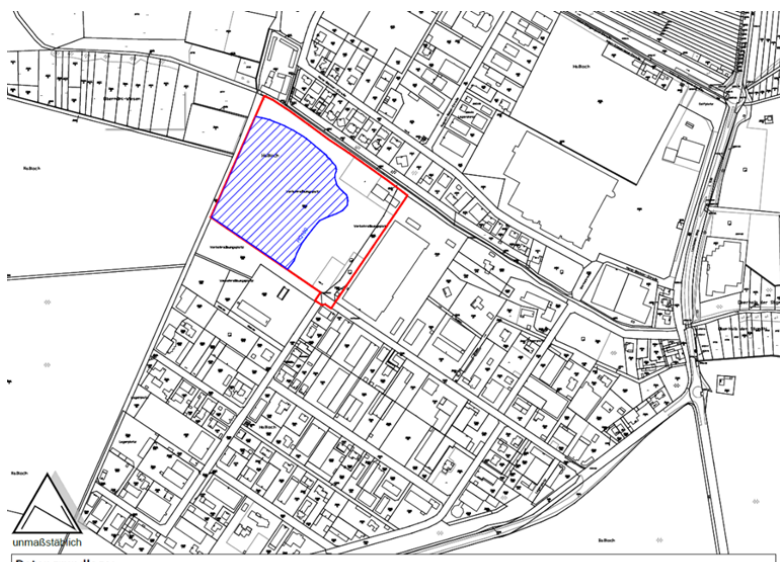


	unzulässig; mineralische Mulchschichten (z. B. gem. FLL) mit einer Staudendichte von mind. 5 Ex/ qm sind möglich.	
7	Abfallbehälter	
7.1	Abfallbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit nicht in das Gebäude integriert, mit einem Sichtschutz zu umgeben oder zu umpflanzen.	
8	Außenantennen und Antennenanlagen	
8.1	Je Grundstück ist nur eine Außenantenne bzw. Antennenanlage ausschließlich auf den Dachflächen baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über festgesetzter Gebäudehöhe zulässig.	
9	Solare Anlagen auf Gebäuden und Einrichtungen im Geltungsbereich des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz	
9.1	Es gelten die Regelungen des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021.	



Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

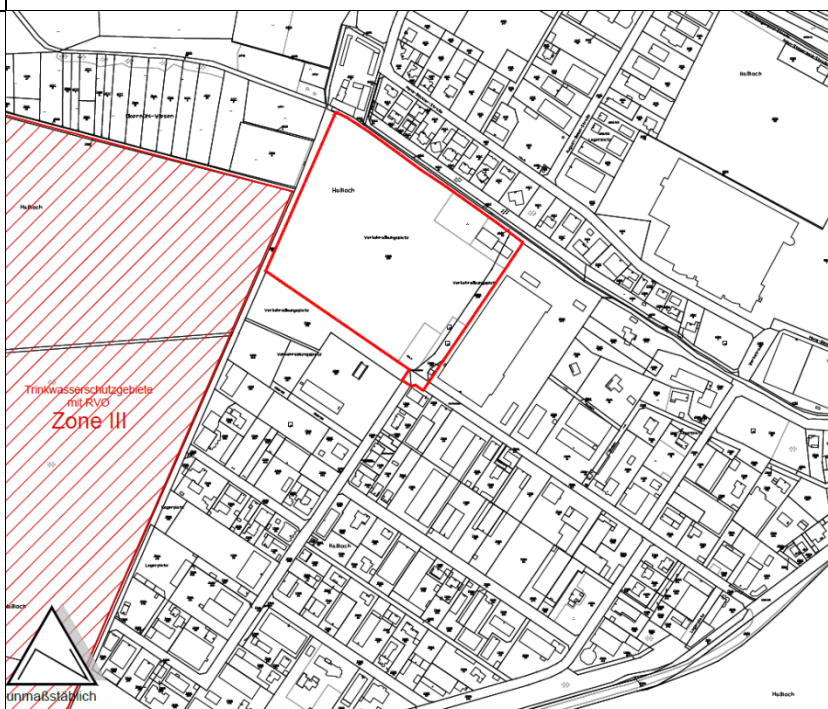
1.	<u>Überschwemmungsgebiet „Rehbach-Speyerbach“ / HQ 100 Gebiet</u>	§ 9 Abs. 6a BauGB
	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rehbach-Speyerbach“ (HQ 100) nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und § 84 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP) sind zu beachten.</p>  <p>Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)</p> <p>Quelle: Geoportal MKUEM Rheinland-Pfalz</p> <p>Darstellung unmaßstäblich</p>	
2.	<u>Einzeldenkmäler „Obermühle“</u>	§ 9 Abs. 6 BauGB
	<p>Die vorhandenen baulichen Strukturen der „Obermühle“ sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, stehen unter Denkmalschutz und wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	



Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1. Wasserschutzgebiet „Ordenswald“



Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15.0

An die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald, rechtskräftig mit Verordnung vom 03.11.2020 an. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

2. Anlagen in, an, über und unter oderirdischen Gewässern

Der Rehbach (Gewässer zweiter Ordnung) ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Planzeichnung als Wasserfläche festgesetzt.

Gemäß § 31 Landeswassergesetz RLP bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Änderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers 2. Ordnung (Rehbach) entfernt sind, der Genehmigung nach § 31 Abs. 1 LWG RLP. § 31 Abs. 2 bis Abs. 4 gilt entsprechend.

3. Abwasservermeidung und Umgang mit Niederschlagswasser

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans so weit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den



	<p>versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Park- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterflächen (Speicherung) mit erhöhter Verdunstungsleistung herzustellen.</p> <p>Das auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende, nicht verschmutzte und nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden. Vor Einleitung muss ein Rückhalt gemäß den Vorgaben der Gemeindewerke Haßloch angeordnet werden.</p> <p>Als dezentraler Rückhalteraum ist ein Volumen von mindestens 40 l/m² (= 400 m³/ha) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Der Rückhalt ist mit einer grundstücksweisen Verdunstung, Versickerung oder Verwertung zu gestalten. Für gespeichertes Niederschlagswasser, das nicht dem Wasserhaushalt vor Ort wieder zugeführt werden kann, ist für vordere Grundstücksteile eine Ableitung an die öffentliche Kanalisation möglich. Bei rückwärtigen Grundstücksteilen ist die Versickerung zu präferieren. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit Hofflächen an den Regenwasserkanal anzuschließen sind, während Niederschlagswasser von Dachflächen der Versickerung zuzuführen sind. Notüberläufe sind nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung auf dem Grundstück ebenfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</p>	
4.	<p><u>Hochwasserangepasste Bauweise / HQ 100 Gebiet / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten</u></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ 100 Bereich) sowie in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem Gebiete). Auf diesen Flächen ist bei einem Hochwasserereignis eine nahezu vollständige Überflutung der Flächen zu erwarten. Die HQ 100 Überflutungsflächen stellen gemäß § 83 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete dar, wonach gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Schutzvorschriften gelten. Für Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Vorschriften des § 78b Wasserhaushaltsgesetz.</p> <p>Bei der Planung und Errichtung der baulichen Anlagen sind die Pegelstände von HQ extrem und HQ 100 Gebieten zu berücksichtigen und erforderliche Maßnahmen zum Anlagenschutz vor Hochwasser umzusetzen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle für Wasser- und</p>	



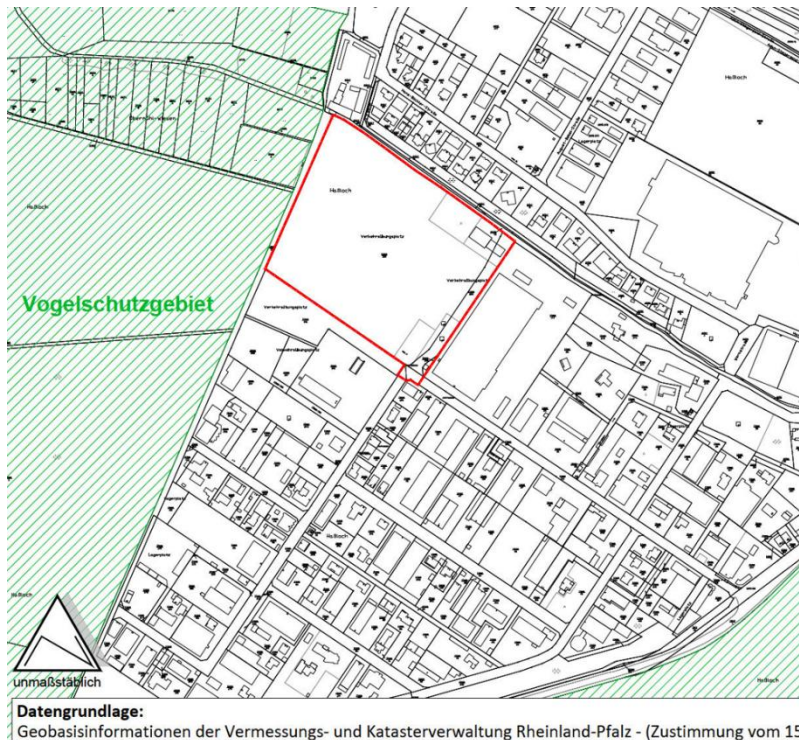
	<p>Abfallwirtschaft sowie Bodenschutz zu beantragen. Für hochwasserangepasste Bauausführungen ist Folgendes zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Es ist der Nachweis der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks zu führen.• Zugänge/Gebäudeöffnungen sind gegen oberflächlichen Zufluss von Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu schützen;• Die Oberkante des Fußbodens muss oberhalb des Wasserspiegels eines HQ 100 liegen. Für evtl. Wellenschlag wird ein Sicherheitszuschlag empfohlen (0,5 m).• Im Hochwasserfall kann es durch Wasserdruck und Auftriebskräfte zu Schäden am Gebäude kommen. Hier sind besonders erhöhte Anforderungen an die Gebäudestandsicherheit hinsichtlich der Auftriebssicherheit zu beachten.• In potenziell gefährdeten Bereichen ist auf die Verwendung geeigneter Baustoffe und Dämmmaterialien zu achten (z. B. Herstellung der Sohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton).• Abwasserleitungen von Entwässerungsanlagen unter dem Niveau HQ 100 sind in verschleißbarer Form auszubilden. <p>Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz untersagt.</p>	
5.	<p>Hinweise zum Vollzug des Denkmalschutzes</p> <p>Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden. Es wird auf die Genehmigungspflicht nach § 13 DSchG bei Veränderungen am Kulturdenkmal sowie die Anzeige- und Hinweispflichten nach § 12 DSchG hingewiesen.</p> <p>Bauliche Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und/oder Objekten sind gem. § 4 Abs. 1 DSchG</p>	



	<p>Bestandteil des durch das Denkmal erfassten Schutzzumfanges (Umgebungsschutz). Maßnahmen an in der Umgebung von Denkmälern gelegenen Objekten unterliegen deshalb ebenfalls einer denkmalrechtlich genehmigungspflichtigen Genehmigungspflicht.</p> <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die ausführenden Bauunternehmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 8. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.• Absatz 1 entbindet Bauherren/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. <p>Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.Ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	
6.	<u>Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen</u>	



An die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 102 „Auf den Holzwassen“ grenzt das Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinshheim und Hanhofen an, rechtskräftig mit Verordnung vom 05.03.2012 an. Die Erhaltungsziele sind zu beachten.



7.

Hinweise zum Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer



	<p>neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p>Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu dokumentieren.</p>	
7.1.	<p><u>Bergbau</u></p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Aufsuchungserlaubnis des auf Braunkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Haßloch II". Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor. Sollte bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung, empfohlen.</p>	
7.2.	<p><u>Geologiedatengesetz</u></p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.</p>	
7.3.	<p><u>Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz</u></p> <p>Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altablagerungen können belastete Massen aufgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Alle Tiefbauarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub sind durch einen qualifizierten Bodenschutz-sachverständigen zu überwachen. Die Überwachung ist zu dokumentieren.	



	<ul style="list-style-type: none">• Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen <p>Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren. Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen wird ergänzend auf Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002): Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, verwiesen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, bedürfen einer Genehmigung nach § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz WHG.</p>	
8.	<p><u>Betrieb von solaren Energieerzeugungsanlagen</u></p> <p>Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen, nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.</p> <p>Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.</p>	
9.	<p><u>Brandschutzhinweise</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden.2. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegen, ist eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungs-	



	<p>flächen herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m haben. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.</p> <p>3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 -192 m³/h (je nach baulicher Nutzung der Gebiete und Gefahr der Brandausbreitung) über einen Zeitraum von mindestens 2 h erforderlich und nachzuweisen. (auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen).</p> <p>4. Sofern im Umkreis von ca. 300 m Löchwasserentnahmestellen aus natürlichen und künstlichen Gewässern vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, können diese, im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle für die Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs herangezogen werden.</p> <p>5. Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollten vermieden werden.</p> <p>6. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen</p> <p>7. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80,00 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15,00 bis 20,00 m betragen.</p> <p>8. Sofern Unterflurhydranten im Verkehrsbereich liegen, sind sie so zu kennzeichnen, dass sie nicht zugestellt werden können.</p> <p>9. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sie sind mindestens einmal jährlich, möglichst vor Beginn des Winters zu überprüfen und zu warten, entsprechend den Hydrantenrichtlinien DVGW W 331.</p>	
10.	<p><u>Hinweise zum Freiflächenplan sowie Empfehlungen zu Dach- und Fassadenbegrünung sowie zum grundstücksbezogenen Natur- und Artenschutz</u></p> <p><u>Freiflächenplan</u></p> <p>Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist. Der abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird ein Bestandteil der Baubescheide. Die Maßnahmen sind umgehend nach der Bau Fertigstellung zu realisieren.</p>	



	<p><u>Dachbegrünung</u></p> <p>Für die Dachbegrünung ist eine Absturzsicherung nach DIN EN 795 "Persönliche Absturzschutzausrüstung - Anschlagseinrichtungen" zu installieren, um die Pflegemaßnahmen an der Dachbegrünung dauerhaft und sicher durchführen zu können. Die Empfehlungen der FLL-Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinien“, in der jeweils aktuellen Fassung (zuletzt: Ausgabe 2018) sind zu beachten.</p> <p>Die Möglichkeit einer Anbringung von Nisthilfen für Vögel (z.B. Mauersegler, Schwalben oder Falken) im Bereich oberer Gebäudehöhen ist zu prüfen.</p> <p><u>Fassadenbegrünung:</u></p> <p>Die Auswahl der geeigneten Pflanzen zur Fassadenbegrünung hängt in entscheidendem Maße von der Art und Größe des Bauwerks sowie der ausgewählten Konstruktion von baukonstruktivem Wandaufbau und dem geeigneten Klettergerüst ab. Es wird auf die Liste der spezifischen vegetationstechnischen Artenauswahl und Wuchsdynamik in der zutreffenden Richtlinie der FLL 2018 verwiesen.</p> <p><u>Grundstücksbezogener Natur- und Artenschutz</u></p> <p>Die Beleuchtung von Außenanlagen ist insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung sollte im Hinblick auf Dauer/ Zeiträume, Intensität, Lichtfarbe und Beleuchtungsstärke bzw. Reichweite der Ausleuchtung differenziert an den für verschiedene Betriebsflächen u.U. auch unterschiedlichen sicherheitstechnisch notwendigen Mindestbedarf angepasst werden. Streulicht in die Umgebung wie auch in die begrünten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sollte so weit wie möglich minimiert werden.</p> <p>Es wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechendes Beleuchtungskonzept zu erarbeiten. Hinweise dazu enthält z.B. der Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des BfN (BfN-Skripten 543) mit dem Web-Link: https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf</p> <p>Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten, die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (§ 39(5) BNatSchG), durchzuführen.</p> <p>Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Reptilien, Amphibien) im Gebiet</p>	
--	---	--



	<p>vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai) erfolgen.</p> <p>Die Begehung für Amphibien muss nach bzw. vor der Fortpflanzungsphase (d.h. Aufsuchen ab August bis Oktober bzw. Ende Februar/März beim Verlassen der Winterlebensräume) erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind gefundene Individuen durch Experten umzusiedeln.</p> <p>Die im Umweltbericht des Bebauungsplans und dem „Fachbeitrag Artenschutz“ im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieser Hinweise und bei der Inanspruchnahme von Flächen sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zu beachten.</p> <p>Es ist eine ökologische Bauüberwachung bei Vorbereitung und Durchführung von Baufeldfreimachungen/ Rodungen, Erdbauarbeiten und Erschließung zu bestellen. Die ökologische Baubegleitung muss entsprechend qualifiziert sein. Sie ist im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>	
11.	<p><u>DIN-Vorschriften</u></p> <p>Die in den vorstehenden Bestimmungen des Planentwurfs genannten DIN-Vorschriften sind bei der Gemeinde Haßloch, Rathaus, während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.</p>	
12.	<p><u>Netzinfrastruktur</u></p>	
12.1.	<p><u>Pfalzwerke</u></p> <p>Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft bei der Pfalzwerke Netz AG einzuholen. Eine Leistungsauskunft steht unter der Adresse https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft zur Verfügung.</p>	
12.2.	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Für den Ausbau von Netzinfrastruktur muss eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein. Der Erschließungsträger ist verpflichtet, im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz</p>	



	Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau hat durch den Erschließungsträger zu erfolgen.	
12.3.	<u>Vodafone GmbH</u> Im Umfeld des Planbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Abdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH erforderlich sein, ist mindestens 3 Monate vor Baubeginn ein Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com zu senden, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vodafone GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	
13.	<u>Arbeits- und Umweltschutz</u> Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren, und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. Ferner wird bezüglich der geplanten Versickerung auf die wasserwirtschaftliche Vorgabe verwiesen, wonach eine gezielte Versickerung (Bsp. Versickerungsmulden) auf umweltrelevanten Flächen und durch Auffüllungen hindurch nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Der Nachweis der Unbedenklichkeit ist erbracht, wenn die oSW1-Werte nach ALEX-02 in der zu durchsickernde Bodenpassage eingehalten werden. Dies ist durch Freimesungsuntersuchungen nach ALEX-M16 in den Bereichen der geplanten Versickerung nachzuweisen.	

