

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Badepark".

1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Badepark“ sind zulässig:

- die für den Betrieb eines Sport-, Freizeit- und Erholungsbads notwendigen baulichen Anlagen wie insbesondere Schwimmhallen, Schwimmbecken, Saunen, Rutschen, Aufenthaltsräume sowie Verwaltungs- und Personalräume.

1.3 In Zuordnung und Unterordnung zu den in Absatz 2 genannten zulässigen Nutzungen sind weiterhin zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandel insbesondere für Badetextilien, Schwimmutensilien und Spielwaren, Snacks und Süßwaren, Getränke, Bücher und Zeitschriften mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², wobei die Verkaufsfläche für über die aufgezählten Sortimente hinausgehenden sonstigen Sortimente maximal 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche betragen darf,
- Lager- und Büroräume,
- Mitarbeiterwohnungen,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Kinderspielplätze,
- Stellplätze und Garagen sowie sonstige private Verkehrsflächen.

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

2.1 Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- sonstige Nebenanlagen sowie durch
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 150 % überschritten werden.

2.3 Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist zulässig für

Gemeinde Haßloch - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Schwimmbad
– 2. Änderung“ Entwurf vom 09.04.2025

- Flächen von Spielplätzen und Spielgeräten sowie für sonstige Flächen für das freie Kinderspiel, soweit diese gärtnerisch gestaltet sind und mit einem wasserdurchlässigen, natürlichen Belag (z.B. Rasen, Sand, Rindenmulch, Kiesel oder ähnlichem) versehen sind, sowie
 - für Sportflächen, soweit diese als Rasenfläche oder als offene Sandfläche ausgestaltet sind.
- 2.4 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche am in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante einer sonstigen bauliche Anlage. Sie beträgt
- auf einer Fläche, die einer Grundflächenzahl von 0,03 entspricht: 28,0 m
 - auf einer Fläche, die einer Grundflächenzahl von 0,22 entspricht: 16,0 m.
- 2.5 Eine Überschreitung der maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen kann auf maximal 5 % der Grundfläche eines Gebäudes ausnahmsweise für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte oder Dachausgänge) zugelassen werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine Überschreitung der maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen ist nicht zulässig.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge definiert.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 4.1 Nach Landesbauordnung genehmigungspflichtige Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.
- 4.3 Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St2 bezeichneten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.
- 4.4 Sonstige Nebenanlagen sowie Fahrradstellplätze (auch mit Überdachung) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese, die mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ angesät wird, anzulegen. Auf die Ansaat kann verzichtet werden, wenn der angestrebte Zielzustand alleine durch eine Umstellung der Bewirtschaftung erreicht werden kann.
- 5.2 Innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.
- 5.3 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 5.4 Dachflächen aus unbehandelten Metallen (insbesondere Blei, Zink und Kupfer) sind unzulässig.
- 5.5 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich rundum geschlossene Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Außenbeleuchtungen sind so zu installieren, dass die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen nicht ausgeleuchtet werden.
- 5.6 Bei Einfriedungen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten.

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

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie innerhalb der mit St1 bezeichneten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten sind Gehölze standortgerechter und heimischer Arten zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist eine Ersatzpflanzung entsprechend den Qualitätsanforderungen, die für sonstige Neupflanzungen im Bebauungsplangebiet gelten, vorzunehmen.
- 6.2 Die mit P1 bezeichnete private Grünfläche ist – soweit im Bestand noch nicht vorhanden – mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter und heimischer Arten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) beträgt 1 Exemplar auf 2,50 m² Fläche. In die Pflanzung sind standortgerechte und heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang, in einem Abstand von je 10 m einzubringen.
- 6.3 Im Sondergebiet sind Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m –

gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände - soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit **St2** bezeichneten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten stehen, zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs oder einer Rodung aus Gründen der Verkehrssicherung ist eine Ersatzpflanzung entsprechend den Qualitätsanforderungen, die für sonstige Neupflanzungen im Bebauungsplangebiet gelten, vorzunehmen.

- 6.4 Soweit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der mit **St2** bezeichneten Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,80 m – gemessen in einer Höhe von 1 m über angrenzendem Gelände - gerodet werden, ist innerhalb des Sondergebiets je eine Ersatzpflanzung durch mindestens einen standortgerechten Laubbaumhochstamm in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, vorzunehmen. Baumpflanzungen gemäß Festsetzung 6.5 können angerechnet werden.
- 6.5 Soweit Stellplatzflächen nicht mit Solaranlagen überdeckt werden, ist je 8 Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.

7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Flächen des Sondergebiets sind die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Weiterhin wird den Flächen des Sondergebiets eine Teilfläche von 2.230 m² aus dem gemeindeeigenen Flurstück 12242/15 zugeordnet.

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

8. Einfriedungen

Einfriedungen, die nach Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung neu hergestellt werden,

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

9. Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 9.2 Die Höhe von Werbeanlagen darf weder die tatsächliche Gebäudehöhe noch eine Höhe von 20 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt übersteigen.
- 9.3 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. `Skybeamer` sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Räumung der Bauflächen außerhalb der Brutzeit

Die Baufeldräumung, insbesondere der Gebäudeabriss, das Roden von Heckenstrukturen und die Fällung von Bäumen, ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig und abzuschließen.

Sollten Arbeiten innerhalb der Vogelschutzzeit (Anfang März bis Ende September) stattfinden ist durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Vorfeld zu klären, ob aktuelle Bruten beeinträchtigt werden. Bei Bedarf müssen gegebenenfalls weitere Vermeidungsmaßnahmen durch die ÖBB geplant bzw. durchgeführt werden.

- V2 Baumkontrolle vor Fällung

Potentielle Höhlen-Bäume (insbesondere Bäume mit entsprechendem Umfang und Alter) sind vor der Fällung auf Höhlen zu begutachten. Sollten vor oder während der Fällarbeiten Höhlen nachgewiesen werden sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Der Verlust ist durch entsprechende Nistkästen zu ersetzen.

- V3 Tabuzonen

Die bestehenden Gehölzbereiche im Süden und Süd Westen der Vorhabenfläche sind als Bautabuzone auszuweisen und entsprechend kenntlich zu machen. Die Bereiche sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Gegebenenfalls kann dies durch die Installation eines Bauzauns gewährleistet werden.

Bezüglich des Wurzel- und Baumschutzes der betroffenen Bäume in dem Gehölzstreifen sind die Angaben nach RAS-LP 4 und der DIN 18920 zu beachten.



Verortung der zu beachtenden Tabuflächen (rote Markierung)

Denkmalschutz

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

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

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

Bodenschutz

Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen), ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Wandberankung und Dachbegrünung

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

Pflanzenliste

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbuis aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Linde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia
Silberweide	Salix alba
Gemeine Birke	Betula pendula
Winterlinde	Tilla cordata
Rotbuche	Fagus silvatica
Holzapfel	Malus sylvestris
Birne	Pyrus communis

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hartriegel	Cornus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

*Gemeinde Haßloch - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Schwimmbad
– 2. Änderung“*

Entwurf vom 09.04.2025

Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	Rosa Canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Ohrweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mispel	Mespilus germanica