

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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/S312/2025-11-18

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Zwischen Lachener Weg
und Sägmühlweg in Haßloch**

Raum- und Umweltplanung

Stadtplanung

Sportstättenplanung

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.	Rechtsgrundlagen.....	4
II.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
II.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	5
II.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)).....	5
II.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
II.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)6	
II.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).....	6
II.6	Die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	7
II.7	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	7
II.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) 7	
II.9	die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung; (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ... 7	
II.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; (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
II.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)	7
II.12	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
II.13	Die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 iVm. Nr. 16 BauGB).. 8	
II.14	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	8
II.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)	9
II.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)	9
II.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).....	10

II.18	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) ...	10
II.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)	10
II.20	Nachrichtliche Übernahme von festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetztes, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetztes sowie Hochwasserentstehungsgebieten im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetztes sowie Vermerkung noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetztes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetztes bestimmte Gebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)	10
III.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
III.1	Einfriedungen.....	11
III.2	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke	11
III.3	Zahl notwendiger Stellplätze	11
	Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend).....	17

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundes-Kleingartengesetz (BKleinG)

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG RLP)

Vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO RLP)

In der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)

Landesnaturschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

Vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG RLP)

In der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG RLP)

Vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)

Vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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 störende 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

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO))

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

II.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.

II.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.

II.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.

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

II.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.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

II.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.

II.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.

II.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; (§ 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.

II.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.

- 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.

II.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.

II.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 oberflächig 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.

II.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 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes (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. Habitatemelente wie Steinschüttungen mit Überwinterungsmöglichkeit, Reisigbündel als Versteckstrukturen und Sandlinsen als Eiablagemöglichkeiten sowie die Einstaum einer Blühmischung 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.

II.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 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 Verkehrslärmmissionen 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.

II.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 Mindesttiefe 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 hunderprozentigen 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.

II.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.

II.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.

II.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.

II.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.

III. 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.

III.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.

III.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 Verkehrsfäche angrenzen, sind unzulässig

III.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.

Hinweise

Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Umsetzung des Baugebiets und bei der Planung der öffentlichen und privaten Maßnahmen und Baulichkeiten sind die erstellten siedlungswasserwirtschaftlichen Gutachten und die Wasserhaushaltsbilanz mit ihren Maßnahmen zwingend umzusetzen und zu realisieren. Außerdem sind die Oberflächenentwässerungsanlagen nachhaltig zu unterhalten und zu pflegen.

Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sollten als einheitliche Baukörper gestaltet werden. Die Gestaltung von Dächern und Fassaden soll in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

Fachbeitrag Naturschutz

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Baugebiets ist frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend den einschlägigen Regelwerken zum Themenfeld „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke. Landschaftsbau, Bodenbearbeitungsverfahren“ abzuschieben und zu sichern.

Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angepflanzt werden.

Die Sträucher sollten in Gruppen zu 5 bis 7 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 Mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen zu beachten.

Schallgutachten

Hinweise - Schallschutz DIN 4109 In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau- Schalldämm- Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau- Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den

Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpiegel enthalten bzw. angegeben.

Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie, Speyer

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um neolithische und neuzeitliche Einzelfunde und Befunde unbekannter Zeitstellung (Fundstellen: Haßloch 37, 95, 99). Da jedoch nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, haben wir gegen die Planung keine Bedenken.

Darüber hinaus möchten wir Sie darauf hinweisen, dass sich rund 60 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wohl das Flugzeugwrack des Typs Messerschmitt Bf 110 im Boden befindet (Fundstelle: Haßloch 99; Anlage 2, roter Stern). Dessen Absturzstelle konnte mittels Begehungen mit Metallsuchgeräten auf einen Trümmerradius von ca. 10-20 m eingegrenzt werden (rote Umkreiskartierung). Im weiteren Umfeld ist jedoch auch noch mit Kleinteilen des Flugzeuges zu rechnen (gelbe Umkreiskartierung). Inwiefern Bombenfunde zu erwarten sind, ist nicht gesichert, zumal das Flugzeug zuvor als Nachtjäger eingesetzt war. Mit anderer Munition ist hingegen zu rechnen.

Während der Bauphase ist ein Kampfmittelräumdienst zu beauftragen, um die potenziellen Bomben- und Munitionsfunde zu sichten und zu bergen.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 5.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich 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/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Vermessungs- und Katasteramt, Landau

Eine gesetzliche Bodenordnung nach § 45 bis § 79 BauGB wird empfohlen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Brandschutz

Aus brandschutzrechtlicher Sicht wird folgendes mitgeteilt.

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 Bewegungsflächen 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.
3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 -192 m³/h je nach baulicher Nutzung der Gebiete und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen (auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen).
4. Sofern im Umkreis von ca. 300 m Löschwasserentnahmestellen 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.
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.
6. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen.
7. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80,00 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15,00 m bis 20,00 m betragen.
8. Sofern Unterflurhydranten im Verkehrsbereich liegen, sind sie so zu kennzeichnen, dass sie nicht zugestellt werden können.
9. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzutragen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sie sind mindestens einmaljährlich, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten, entsprechend den Hydrantenrichtlinien DVGW W 331.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen hinsichtlich umgegangenen Altbergbau keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

allgemein:

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.

Pfalzwerke Netz AG

Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/onlineplanauskunft>) zur Verfügung steht.

Deutsche Telekom

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns 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 Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

Vodafone GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Neubaugebiete
Südwestpark
90449 Nürnberg

KMU
15

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TFR.Stuttgart.SW@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Radweg zwischen Sägmühlweg und Kreisel Lachener Weg / Adam-Stegerwald-Straße

Ein Teil des Radwegs liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wurde als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit der Weg auch weiterhin als Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden kann, ist eine entsprechende Beschilderung zu sichern, sodass Fußgänger, Fahrradfahrer sowie landwirtschaftlicher Verkehr den Weg nutzen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Umbau des Radweges im Zuge der Entwässerungsplanung geneigt werden muss. Bei den Umbauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Anforderungen an barrierefreie Radwege nach der aktuell gültigen HBR eingehalten werden.

Landesbetrieb Mobilität Speyer

Erhaltung des Zustands der L530

Der Straßenbaulastträger ist indessen verpflichtet die Straße (L530) in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu unterhalten (§ 11 Abs. 1 Landesstraßengesetz), und hat dafür einzustehen, dass die Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen (§ 11 Abs.3 Landesstraßengesetz).

Ausführungsplanung und Abstimmung mit dem LBM

Die Ausführungsplanung der Umgestaltungen im Bereich der L530 ist dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn ist mit unserem Hause eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen. Zur Erstellung der Vereinbarung benötigen wir auch einen kurzen Erläuterungsbericht im ungeschützten Dateiformat zum Kopieren von Textpassagen / Planvorlagen / Bilder.

Hierzu bitten wir Sie sich mit der Fachgruppe II (Herr Ross, Tel.: 06232/626-1303, Sebastian.Ross@lmb-speyer.rlp.de, in Verbindung zu setzen.

- Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.
- Die Bauüberwachung behält sich der Landesbetrieb Mobilität Speyer vor.

Die gesamten Kosten der Maßnahme einschließlich aller Folgekosten (z.B. Markierung, Beschilderung) im Zuge L530 gehen zu Lasten der Gemeinde Haßloch. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist kostenneutral zu halten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit dem Bau erst nach Genehmigung der Ausführungspläne und Abschluss der Vereinbarung begonnen werden darf.

Zufahrt von der L530 zum Baugebiet

Von der L530 zum Baugebiet darf erst nach Fertigstellung der verkehrsgerechten Anbindung zugefahren werden.

Oberflächenwasser

Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.

Sicherung vor negativen Auswirkungen

Negative Auswirkungen des Gebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

Lichtraumprofil der L530

Das Lichtraumprofil der L530 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Schäden an der L530

Sollten Schäden an der Straße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Gemeinde Haßloch.

Umleitungskonzept

Das Umleitungskonzept ist rechtzeitig mit unserem Hause (Herr Hutzel) abzustimmen.

Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend)

Bäume I. Ordnung (GALK-Liste)		Kulturobst (Hochstamm)
<i>Acer platanoides „Fairview“</i>	Spitz - Ahorn	<u>Apfelhochstamm</u>
<i>Carpinus betulus „Fastigiata“</i>	Pyramiden-Hainbuche	Boikenapfel
<i>Fraxinus excelsior „Geessink“</i>	Esche	Eifeler Rambur
<i>Gleditsia „Inermis“, „Skyline“</i>	Glettschie	Goldrenette aus Blenheim
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	Großer Rheinischer Bohnapfel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	Riesenboiken
<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>	Stielsäuleneiche	<u>Birnenhochstamm</u>
<i>Tilia cordata „Greenspire“</i>	Amerikanische Stadtlinde	Doppelte Philippbirne
Bäume II. Ordnung (GALK-Liste)		Gellerts Butterbirne
<i>Acer campestre „Huibers Elegant“</i>	Feld - Ahorn	Pastorenbirne
<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>	Felsbirne	Stuttgarter Geishirtle
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel	<u>Süßkirschen</u>
<i>Prunus padus „Schloss Tiefurt“</i>	Traubenkirsche	Dolleseppler
<i>Pyrus calleryana „Chanticleer“</i>	Stadtbirne	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
<i>Sorbus aria „Magnifica“</i>	Mehlbeere	<u>Sauerkirschen</u>
<i>Sorbus intermedia „Brouwers“</i>	Oxelbeere	Ludwigs Frühe
<i>Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“</i>	Thür. Säulen - Mehlbeere	Schattenmorelle

Sträucher		Schwäbische Weinweichsel
<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn	
<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein - Rose	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball	
Kletter- und Rankpflanzen		
<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe in Sorten	
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Lonicera spec.</i>	Geisblatt in Sorten	
<i>Parthenocissus tripuspidata</i>	Wilder Wein	