

GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN

**„SÜDLICH DER ROSENSTRASSE, WESTLICHE
ERWEITERUNG - TEILPLAN 2“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNGSFASSUNG

JUNI 2018

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (insbesondere Kindergärten, Kindertagesstätte) sowie Spiel- und Bolzplätze allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch sonstige Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

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

- 2.1 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- 2.2 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.3 Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksgrenze heranzuziehen, über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- 2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 7 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens drei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an den Traufseiten mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.
- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 3,00 m und die festgesetzte maximale Firsthöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an mindestens drei Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse

eingerrücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an den Traufseiten mindestens der Höhe der Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe entsprechen.

- 2.6 Nicht überdachte Terrassen sind bei der Berechnung der GRZ als Nebenanlagen zu bewerten.
- 2.7 Die festgesetzte GRZ darf durch Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m über die zulässige Überschreitung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO hinaus überschritten werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können um max. 1,50 m zur Straßen- und zur Gartenseite hin, bei Eckgrundstücken auch zur seitlichen Straßenseite hin durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Erker, Wintergärten, Vordächer, Balkone u. ä., überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 3.4 Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,20 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 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.
- 4.2 Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 4.3 Entlang der Planstraße A ist je Grundstück eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,0 m zulässig, soweit das Grundstück nicht über die angrenzenden Seitenstraßen erschlossen werden kann.
- 4.4 Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren

Grundstücksfläche zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 7 dürfen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden.

6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Soweit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, ist im Mittel je 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung in Baumscheiben von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste.

6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Versickerungsflächen in Anspruch genommen werden müssen – zu je 100 m² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste. Die Anlage von Kinderspielplätzen, Bolzplätzen und Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung und breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.

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

7.1 Flächige Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die als mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten des Betreibers der dort verlegten Gasversorgungsleitung. Die Festsetzung entfällt mit dem Zeitpunkt der Außerbetriebnahme der Leitung.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige

Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten 72,7 %, der Fläche für Gemeinbedarf 3,5 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 23,8 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie der folgenden externen Ausgleichsflächen

Öko-Konto des Kreises Bad Dürkheim:

- 18.900 m² aus dem Flurstück 11475/9

Öko-Konto der Gemeinde Haßloch

- 2.790 m² aus dem Flurstück 2486/1
- 2.880 m² aus dem Flurstück 2491
- 4.320 m² aus dem Flurstück 2486/1
- 2.200 m² aus dem Flurstück 2485
- 4.600 m² aus dem Flurstück 2489

zugeordnet.

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

11. Dachgestaltung

11.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:

für Einzelhäuser

Dächer mit 0° - 45° Neigung

für Doppel- und Reihenhäuser

geneigte Dächer mit zwingend 40 °Neigung.

Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind Dächer mit Dachneigung bis 45° zulässig.

Von der zwingend festgesetzten Dachneigung bei Doppel- und Reihenhäusern kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt ist (durch Baulast, Vertrag, gemeinsamer Bauantrag), dass beide Haushälften die gleiche Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung kann dann 0° - 45° betragen.

11.2 Hauptfirstrichtung

Die Haushälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Firstrichtung haben.

11.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 3 m oder 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten (es gilt das geringere Maß).

Werden mehrere Gauben, Dacheinschnitte oder Nebengiebel auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen. Dabei ist ein einheitliches Format zu wählen.

11.4 Dacheindeckung

Glänzende Ziegel sind unzulässig.

12. Einfriedungen

12.1 Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante des Baukörpers bzw. dessen Verlängerung an die seitlichen Grundstücksgrenzen, sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorgabe nur auf der Seite des Hauseingangs. Auf der anderen Seite des Vorgartens sind Einfriedungen bis 1,70 m Höhe zulässig.

12.2 Maschendrahtzäune sind im Vorgartenbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

12.3 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.

13. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke

13.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

13.2 Soweit Grundstücke entlang der straßenseitigen Grenze eine Breite von 8 m oder mehr haben, sind mindestens 50 % des Vorgartenbereichs gemäß Festsetzung 12.1 einzugrünen.

13.3 Im Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 12.1 sind Lagerflächen und Arbeitsflächen nicht zulässig.

13.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden.

14. 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.

C. HINWEISE

Grundwasserstände/Kellerausbildung

Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

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

Landwehrgraben

Südlich des Plangebiets befindet sich der Landwehrgraben. Bei extremen Regenereignissen kann eine Überflutung der angrenzenden Bereiche durch den Landwehrgraben nicht abschließend ausgeschlossen werden. Grundsätzlich werden daher bauliche und sonstige Maßnahmen zur Hochwasservorsorge empfohlen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG zur Versickerung zu bringen. Zur Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Flächen sollen dezentral auf allen privaten Grundstücken Versickerungsmulden zur oberflächennahen, breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen werden. Je nach örtlichen Zwangspunkten kann ein Notüberlauf von der privaten Versickerungsanlage zum öffentlichen System angelegt werden. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Bauvoranfrage zwischen Bauherr und Gemeinde festzulegen und im Entwässerungsantrag des Bauherrn planerisch darzustellen. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Baugenehmigungserteilung oder der Freistellungsverfahren den Entwässerungsantrag.

Sickerschächte sind nicht zulässig.

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Rodung außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz der Brutvögel im Planungsgebiet sind bei den Rodungsarbeiten die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG (Rodung vor Baubeginn zw. 1. Okt. – 28. Feb.) einzuhalten.

Prüfung der zu fällenden Bäume

Alle zu fällenden Bäume mit geeigneten Höhlen sind im Vorfeld der Baumfällarbeiten im September auf eine Nutzung durch baumbewohnende Fledermausarten zu überprüfen. Alle kontrollierten Baumhöhlen sind so zu verschließen, dass gegebenenfalls Tiere das Quartier verlassen, aber nicht wieder hineingelangen können.

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.

Südlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 70 m befindet sich die Neumühle. Die Neumühle ist als bauliche Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) Bestandteil der Denkmalliste und genießt infolgedessen Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen,

Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Bei baulichen Maßnahmen im Umfeld des Denkmals ist ggf. eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

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.

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten. Die Gestaltung, z.B. die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung soll in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

Brauchwasseranlagen

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist dem örtlichen Trinkwasserversorger zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

Brauchwasseranlagen, die im Haushalt zusätzlich neben der Trinkwasserinstallation betrieben werden (z.B. Regenwassernutzung im Gebäude), sind gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Südlich des Landwehrgrabens grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an und ca. 200 m südöstlich des Plangebiets befindet sich der Fohlenhof als nächstgelegener landwirtschaftlicher Betrieb. Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung Emissionen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Plangebiet nicht vollständig ausschließen lassen.

Wandberankung und Dachbegrünung

Größere fensterlose Wandflächen sollen mit Efeu, wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer, z.B. von Nebengebäuden oder Garagen sollen extensiv 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	Betual pendula

Hartriegel	Cornus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Hundsrose	Rosa Canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Ohrweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mispel	Mespilus germanica
Salweide	Salix caprea

Haßloch, den 07.12.2018

gez .

Lothar Lorch
Bürgermeister