

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SENIORENWOHNPARK LINDENSTRASSE" GEM. §12 BAUGB

DER GEMEINDE HASSLOCH

VORENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Baulandmobilisierungsg vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze
6. Freihaltung von Sichtdreiecken
7. Grünflächen
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Schutz von Boden

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. 1 Abs. 5 BauNVO sind:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 18 Abs. 1 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,2
max. Zahl der Vollgeschosse: III
- 2.3 Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der an der Grundstücksgrenze anliegenden Gehweg-Hinterkante.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Parkhäusern, Verkehrsflächen, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, entspricht.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Private Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1 Parkhaus, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen und Terrassen, sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Freihaltung von Sichtdreiecken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 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.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung sowie zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 d BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Bei der Anlage von Parkflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je 5 Stellplätze ein heimischer Baum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 7.2 Das anfallende Schmutzwasser ist satzungsgemäß dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu verwerten.
- 7.2 Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer sind als extensiv begrünte Dächer herzustellen (durchwurzelbare Substratdicke \geq 20cm oder die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstrageschicht beträgt 6 cm). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr.7 LBauO)
- 7.3 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege, inklusive rollstuhlgerechter Wege, nur mit einer teildurchlässigen Oberfläche erstellt werden dürfen.
- 7.4 Fußwege, im Innenhof Gebäude A sind als teildurchlässige Flächenbeläge herzustellen. Fußwege, im Innenhof Gebäude B und C sind als wassergebundene Fläche herzustellen.
- 7.5 Die Regenwassernutzung für Bewässerungszwecke ist als Zisterne herzustellen.
- 7.6 Ein Teich in einer Mindestgröße von 190 m² ist zur Erhöhung der Oberflächenverdunstung anzulegen und zu pflegen.

7.7 Grünflächen mit Pflanzbindungen werden infolge des Maßnahmenplans, gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz festgesetzt und sind zu pflanzen, erhalten und zu ersetzen.

8. Schutz von Boden
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1 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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 2. Gestaltung der unbebauten Flächen
 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
-
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 LBauO)
 - 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen und Stellplatzüberdachungen sind als begrünte Flachdächer zu gestalten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr.7 LBauO.
 2. **Gestaltung der unbebauten Flächen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
 - 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, instand zu halten und zu pflegen.
 - 2.2 Abstellplätze für Mülltonnen sind gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
 - 2.3 Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.
 - 2.4 Steingärten bzw. Stein- oder Kiesschüttungen zur Gartengestaltung sind unzulässig.

III. Empfehlungen und Hinweise

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Haßloch
Ludwigshafen, im September 2023 /S372/TF 230912**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de