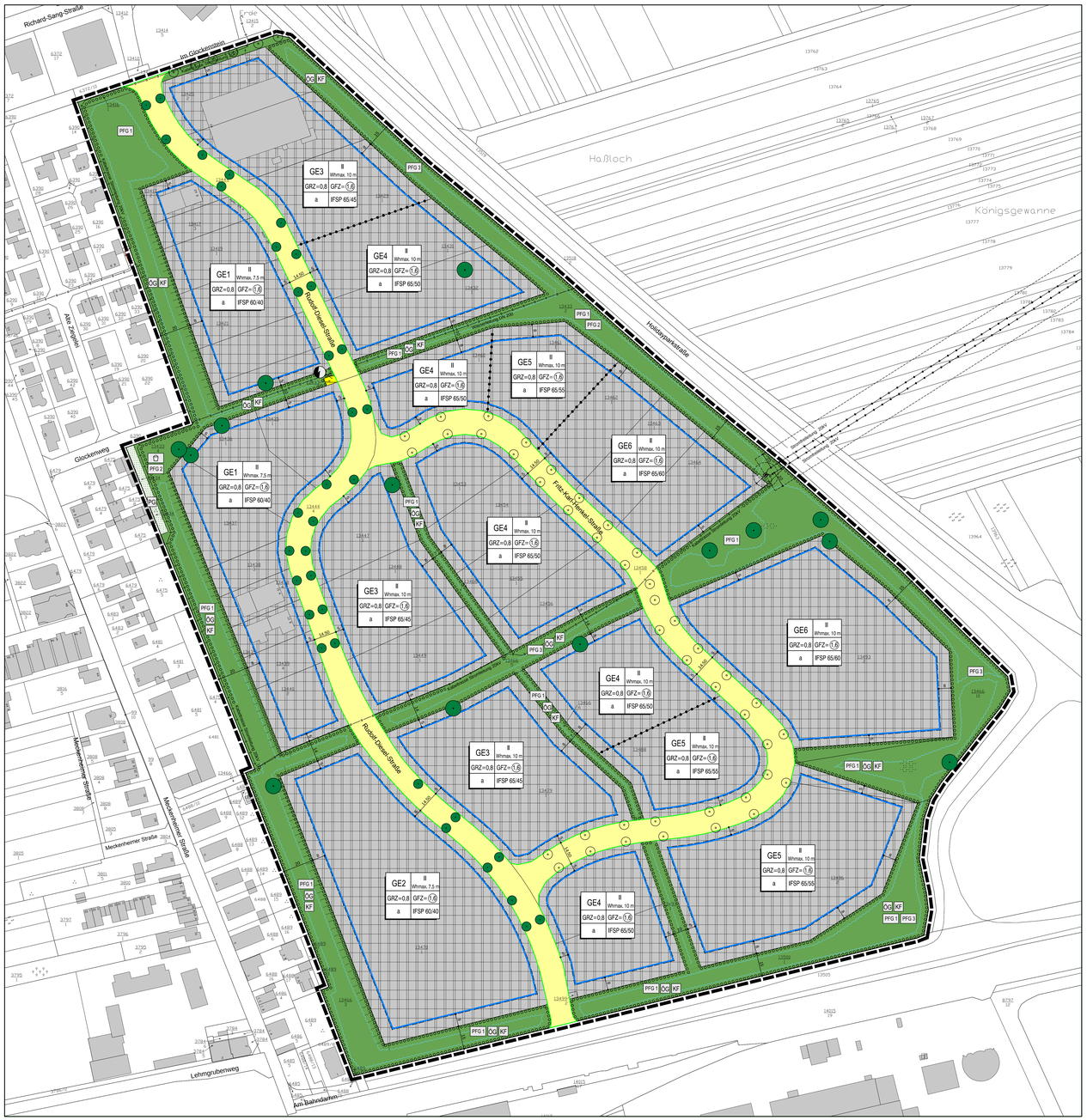
GEMEINDE HASSLOCH
BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DES BAHNDAMMS, 2. ÄNDERUNG"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

GE — Gewerbegebiet

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

GRZ — Grundflächenzahl, maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

GFZ — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, maximal

Wh — Wandhöhe

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a — Baugrenze

a — abweichende Bauweise, vergleiche textliche Festsetzungen

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

6. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

OG — öffentliche Grünfläche

PG — private Grünfläche

Kinderspielplatz

KF — Kompensationsfläche

PFG 1 - 4 — Bezeichnung der Pflanzgebotflächen, vgl. textliche Festsetzungen

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum, zu erhalten

Baum, anzupflanzen

B. Sonstige Festsetzungen

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Bebauungsplangrenze

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§§ 16(4) u. 16 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze vorhanden

Flurstücksgrenze entfallend

Flurstücksgrenze geplant

Flurstücksnummer, vorhanden

Gebäude Bestand

Maßangabe in Meter

Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch

Freileitung mit Schutzstreifen, 20 kV

Freileitungsmast mit Freihaltebereich

Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GE1	
Grundflächenzahl	0,8 (1,6)	Geschoßflächenzahl
Bauweise	a II	Zahl der Vollgeschosse
Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel	IFSP Tag/Nacht	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO folgendermaßen gegliedert:
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission angegeben in dB(A) pro m2 der Flächen des jeweiligen Baugrundstücks den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet, welcher jeweils durch den dem Teilgebiet zugeordneten Planeintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt ist. Der erste Wert bezeichnet den zulässigen Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der zweite Wert den zulässigen Nachtwert für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:
a) Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben
- soweit sie Bestandteil eines der allgemein zulässigen Vorhaben sind und es sich im Sinne eines Werkverkaufs um die Verkaufsung standortproduzierter Erzeugnisse handelt. Ergänzend dürfen Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

Die Einzelhandelsnutzung darf dabei lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
b) Anlagen für sportliche Zwecke sind nur in geschlossenen baulichen Anlagen zulässig.
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig

Ausnahmsweise zulässig sind:
a) Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
Je Baugrundstück ist ausnahmsweise maximal eine Wohnung zulässig.
Mit der Errichtung dieser Wohnung darf erst nach Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.
b) Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen sowie in der Planzeichnung dargestellt und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone durch die Festsetzung der Wandhöhe bestimmt.

1. Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Geländeoberfläche. Als Bezugsmaß der Geländeoberfläche dient die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Mischverkehrsfläche) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte.

2. Wand- und Firsthöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um höchstens 5 m überschreiten. Es gelten nur die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Maße.
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Die Regelungen für Sonderbauteile und -bauwerke ist nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO Abs. 4)
Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
Abweichend davon können Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den Gewerbegebieten GE 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.000 m2
In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 6 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 2.000 m2

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Abweichend von Satz 1 sind Pergolen, Müllcontainerstandplätze und Freisitze bis zu 15 m² Fläche, Geräteschuppen bis zu 15 m² umbauten Raums sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Sie sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Garagen-Verordnung (GarVO § 2 Abs. 2) zu errichten. Der „Vorgartenbereich" bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.

7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Öffentliche Grünflächen
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind durch ein Fußwegesystem untereinander zu verbinden und mit Aufenthaltsbereichen auszustatten.
Dabei sind die für den Bereich der Leitungstrassen geltenden Beschränkungen gemäß den Angaben der Leitungsbetreiber für die Anpflanzung von Gehölzen zu beachten und die bestehenden Leitungen vor Durchwurzelung zu sichern.
Bei der Begrünung der Flächen sind folgende Pflanzgebote zu beachten:

7.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebietes und der Abgrenzung gegen die benachbarten Bauflächen. Als Sichtschutz sollen in den abgebochten Randbereichen der Gewerbegrundstücke Hecken ausgebildet werden. Die Böschungen sind in einer Höhe von 1,00- 1,50 m in einem Neigungsverhältnis von 1:5 - 1:10 auszubilden. In den Böschungen sind zusätzlich naturnah gestaltete Gräben für die Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Gewerbegrundstücken als Notüberlauf vorzusehen. Zur Vermeidung von Erosion der Böschung sollen standortheimische Sträucher der nachfolgenden Artenliste verwendet werden:

Pflanzliste Pflanzgebot 1

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna/oxyacantha
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Salweide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Pflanzplan zu pflanzen. Je m2 ist ein Strauch zu pflanzen.

7.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zur Eingrünung mindestens 3 Sträucher je lfm Grünstreifen anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen in Gruppen bis zu 10 Stück erfolgen. Zusätzlich ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum je 10 lfm Grünstreifen vorzusehen.
In den Grünflächen sind zusätzlich naturnah gestaltete Mulden und Gräben für die Rückhaltung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen.

Pflanzliste Pflanzgebot 2

Bäume 1. Ordnung:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bäume 2. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Wildkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Bruchweide	Salix fragilis
Wildbirne	Pyrus pyraster
Holzapfel	Malus sylvestris

Qualitäts- und Großerbindung: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang 14-16 cm; Heister, 2x verpflanzte Ware, 1,50-2,00 m hoch
Auf allen Grünflächen außerdem: Obstbaum-Hochstämme
Bei den vorzunehmenden Strauchpflanzungen ist auf die Pflanzliste des PFG 1 zurückzugreifen. Ergänzend zu den in der PFG 1 aufgeführten Sträuchern sind folgende Arten in die ausgemuldeten Pflanzflächen einzubringen:

Traubenkirsche	Prunus pradus
Faulbaum	Rhamnus frangular
Korbweide	Salix viminalis
Öhrchenweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Kübtzweide	Salix smithiana

Qualitäts- und Größenbindung: Sträucher, 2x verpflanzte Ware, 1,00-1,50 m hoch
An Wasserrückhalteflächen außerdem:

Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

7.3 Pflanzgebot 3, Kinderspielplatz (PFG 3)
Mindestens 25 % der Fläche, insbesondere die Randbereiche sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen aus der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Restfläche ist als nutzbarer Spielraum mit Spielgeräten anzulegen und zu unterhalten. Bei der kindgerechten Bepflanzung ist darauf zu achten, dass keine giftigen, dornigen o.ä. Pflanzen verwendet werden.

Pflanzliste Pflanzgebot 3

Bäume 2. Ordnung	
Feldahorn	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Waldhasel	Corylus avelana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

7.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)
Zur Einfügung der Bauten in die Landschaft und zur räumlichen Gliederung des Gewerbegebietes sind das Gebiet peripher umschließende und in das Gewerbegebiet hineinragende mehrschichtige Baum- und Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzliste 2 vorzusehen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.); sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser nicht an anderer Stelle innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht wird.

9. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Private Freiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m2 Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Innerhalb der Vorgärten (Flächen bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie) sind je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die zu mehr als 50% mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.
Alle die Pflanzenliste erweternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) nach DIN 18916 zu pflanzen.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung:	
Obstbäume - Hochstamm - in Sorten	
Feldahorn	Acer campestre
Feuerahorn	Acer grimala
Rotahorn	Acer rubrum
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfelarten	Malus spec.
Vogelkirschen	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Zaubernuß	Hamamelis mollis
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Corylus avelana
Haselnuß	Corylus maxima „Purpurea"
Eschenahorn	Acer negundo spec.
Flieder	Syringa vulgaris spec.
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Sommerflieder	Buddleia spec.
Deutzie	Deutzia gracilis
Goldglöckchen	Forsythia intermedia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa spec.
Schneespiere	Spiraea spec.
Weigelie	Weigelia spec.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

9.2 Öffentliche Verkehrsflächen
Die im Bereich der Straßen dargestellten Bäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen. Die Pflanzflächen von mind. 4 m2 pro Baum, sind vor schädlichen Einwirkungen wie Befahren oder Begehen zu schützen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind vorzugsweise der Pflanzliste zum Pflanzgebot 2 zu entnehmen. Eine Unterpflanzung der Sträucher und Bäume sollte mit einheimischen, bodendeckenden Gehölzen und Stauden erfolgen.
Je 4 Park- und Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzbeet von mind. 4 m2 offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

10. Kompensationsmaßnahmen
Die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dem öffentlichen und privaten Eingriff zugeordnet. Dabei entfallen auf den öffentlichen Eingriff 13,8 % und auf den privaten 73,3 % der Maßnahmen.

11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich. Die überbaubaren Grundstücksflächen des gesamten Bebauungsplans liegen gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV.
Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß R'w.res des Außenbauteils in dB	
	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches IV4035
IV	40	35

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Nov 1989, Tabelle 8

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Raminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gilltig nur für außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall).
- Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 30 dB
- Wohnräume tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB
- Büroräume tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 40 dB
- Läden tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 45 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

12. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 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 den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung
Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung. Dachgauben sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als ½ die Breite der Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, maximal jedoch 4,0 m betragen.
Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte" in die geneigen Dachflächen ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

2. Anbringungsort und Gestaltung von Werbeanlage (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe der Attika des Gebäudes ist nicht zulässig. Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10 m und bis zu einer Größe von 9 qm zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Gestaltung der Freiflächen
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen
Im Vorgartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Blickdichte bauliche Einfriedungen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zur vorderen Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

3.3 Abfallbehälter
Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

HINWEISE

Bodenfunde
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
Des Weiteren ist -die Generaldirektion kulturelles Erbe, Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggf. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

Anfallendes Oberflächenwasser
Bis zum Bemessungsereignis eines 5 jährigen Regenereignisses ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden. Für Regenereignisse, die das 5 jährige Regenereignis überschreiten kann ein Überlauf in die nächstgelegene Versickerungsmulde innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehen werden. Zusätzlich kann das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden. Hierzu wird ein Zisternenvolumen von 50 l je m2 Dachfläche empfohlen.
Im Rahmen der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) sind die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Landeswassergesetzes zu beachten.

Ver- und Entsorgung
Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind an das vorhandene System anzuschließen.

Schutz von Leitungen
Im Plangebiet befinden sich unterirdische 20-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informatorisch ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.
20 kV-Starkstromfreileitung
Der Freihaltebereich um den Mastfuß mit einem Radius von 8 m sowie der Schutzstreifen der Freileitung von 10 m beiderseits der Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
Innerhalb eines Abstands von 8 m zum Mastfuß der Freileitung sind alle baulichen Maßnahmen auf dem privaten Baugrundstück mit dem Betreiber der Freileitung abzustimmen.

20 kV-Starkstromkabelleitung
Diese Stromversorgungsleitungen sind von Beeinträchtigungen jeglicher Art, in geeigneter Weise nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu schützen.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Werbeanlagen
Am Einmündungsbereich der geplanten Anbindung des Baugebietes zur Straße „Am Bahndamm" sowie in der parallel der Straße „Am Bahndamm" geplanten Grün- und Versickerungsfläche ist blendende Lichtwerbung nicht zulässig.

Erläuterungen zu der IFSP-Festsetzungen
Bei der Berechnung der Emissionskontingente aus den zulässigen Immissionsanteilen der Teilflächen wurde nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung gemäß E DIN ISO 9613-2 berücksichtigt. Dämpfungen aufgrund des Bodeneffekts, aufgrund von Abschirmungen und aufgrund verschiedener anderer Effekte wurden bei der Prognoseberechnung nicht berücksichtigt, weil diese Dämpfungen entscheidend von der künftigen Bebauung und der Verteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen im Plangebiet und dessen Umgebung abhängen.
Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der genannten Dämpfungen ist zunächst der zulässige Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche aus der Flächengröße, den festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. (Die Immissionsanteile der Teilflächen bezogen auf die untersuchten Immissionsorte sind für den Tag- und für den Nachtzeitraum in der Planzeichnung in den jeweiligen Nutzungsschablonen aufgeführt.)
Anschließend wird in einer Ausbreitungsrechnung gemäss E DIN ISO 9613-2 auf Grundlage der tatsächlich auf der Teilfläche installierten Schallleistung und unter Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Immissionsanteil der zu überprüfenden Teilfläche ermittelt.
Der festgesetzte IFSP der Teilfläche ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen bei minimalem Immissionsanteil den im Rahmen der Kontingentierungsberechnung ermittelten immissionsanteil nicht überschreitet.

Abfallbehälterstandplätze
Die Standplätze für die Abfallbehälter, insbesondere für Biotonnen sind an kühlen, schattigen Stellen, abseits von Wohn- und Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

Grenzabstände
Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz geforderten Grenzabstände zu beachten.

Bodenschutz
Sollten sich Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet ergeben, so ist umgehend die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
GemO:	Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014

Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 09.06.2004 in der Fassung der 14. Änderungssatzung vom 10.09.2014

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB _____
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB _____
3. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung _____
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von: _____ bis: _____
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom: _____ bis: _____
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB _____
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB _____
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB von: _____ bis: _____
9. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom: _____ bis: _____
10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB _____

Haßloch, den _____

Lothar Lorch
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Haßloch, den _____

Lothar Lorch
Bürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Haßloch, den _____

Lothar Lorch
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.

NORD