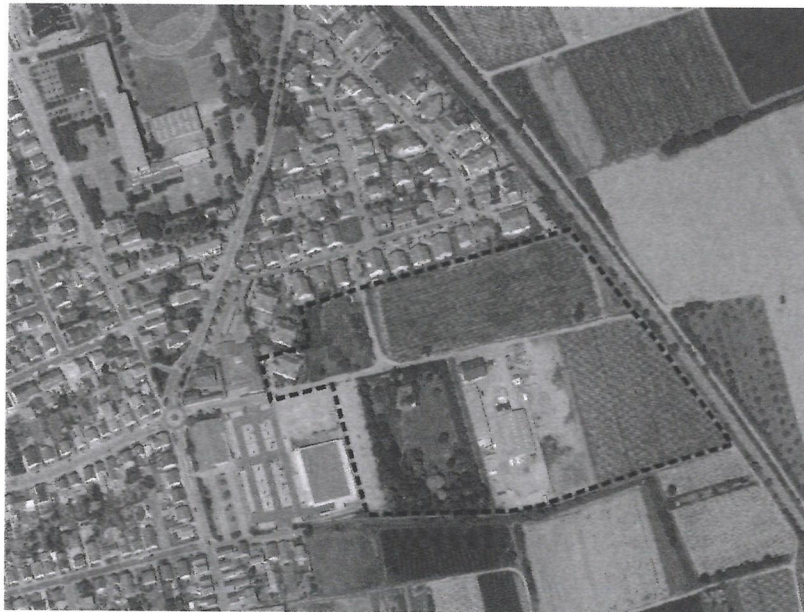


Gemeinde Haßloch

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan „Äußerer Herrenweg“

Stand: 26.11.2021



im Auftrag der
Gemeinde Haßloch



Gemeinde Haßloch

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

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

Die zulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden ist:

- WA 2: max. acht Wohnungen je Wohngebäude.
- WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 max. zwei Wohnungen je Wohngebäude.
- WA 5 max. 14 Wohnungen je Wohngebäude

1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den Bereichen WA 1 – WA 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den festgelegten Baugebieten sind folgende Bauweisen zulässig:

- WA 1: Reihenhäuser
- WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 Einzelhäuser
- WA 6 Doppelhäuser

1.5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich WA 1 – WA 4 und WA 6 wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO)

- 1.6.1. In den Bereichen WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 ist je Grundstück eine Zufahrt bis zu einer Breite von 5,5 m zulässig. Diese Fläche kann auch als Kombination aus Zufahrt und Stellplatz realisiert werden. Weitere Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig. In WA 6 können ausnahmsweise auch zwei Zufahrten je Grundstück zugelassen werden.
- 1.6.2. In, WA 3, WA 4 und WA 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise der seitlichen Verlängerung dieser Linie bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- 1.6.3. In WA 2 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen auf allen Bereichen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6.4. In WA 1 sind Stellplätze und deren Zufahrten nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.6.5. In den Bereichen WA 2 sind max. zwei Einfahrten mit je max. 3,5 m Breite zulässig.
- 1.6.6. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,0 m zur öffentlichen Grünfläche bzw. Entsorgungsfläche zu errichten.
- 1.6.7. Ergänzend sind Garagen und überdachte Stellplätze mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.
- 1.6.8. Genehmigungsfreie Nebenanlagen und nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei den nicht überdachten Terrassen sind die Abstandsflächen nach LBauO zu berücksichtigen.

1.7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Erschließungsstraßen des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

IDNr.	Flur / Gewanne /Flur-Nr.	Fläche (qm)	Ziel / Maßnahme	Anmerkung
30	Neuweide/ Flur-Nr. 12386	1.070	Mähwiese mit Streuobst/ Ansaat kräuterreichen Saatguts Pflege über BUND-OG seit 2006	Zielerreichung 2007
32a	In der Woog (Ganerb) Flur-Nr. 12242/ 135	4.430 (anteilig aus 26,1 ha)	lockerer Laubmischwald Anpflanzung Pflanzung durch Forst seit 2000/ 2001	Zielerreichung 2010 Bestandteil der Forstbe- triebsfläche
36	Im Sangwiesen Flur-Nr. 2551/ 38	3.545 (anteilig aus 4,6 ha)	Grünland/ Hochstaudenflur Umwandlung Acker in Wiese, ggfs. Einsaat Mähgänge 2x/ Jahr über 5 Jahre seit 2006/ 2007	Zielerreichung 2010
38	Sangäcker Flur-Nr. 2487/ 4	6.500 (anteilig aus Ökokonto über 1,31 ha in ges. 3,42 ha)	Grünland/ Baumpflanzungen Umwandlung Acker in Wiese, Einsaat Baumpflanzungen Mahd 1-2/ Jahr seit 2008-2016	Zielerreichung 2020 Pflanzaktionen (Hoch- zeitswald); anteilig weitere E-maßnahmen auf dem Grundstück vorh.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO RLP)

2.1. Dächer

2.1.1. Dachneigung und Dachaufbauten

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Dachneigungen zulässig von 0-45°.

Dachaufbauten (Gauben) sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Gesamtbreite des Gebäudes betragen. Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m und vom Ortgang jeweils mindestens 1,5 m einzuhalten.

2.1.2. Materialien (Dach)

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben Rot bis braun zu wählen. Stark glänzende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien zu Nutzung der Sonnenenergie und begrünte Dächer. Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

2.2. Einfriedungen

2.2.1. 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 1,1 m zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorgabe nur auf der Seite des Hauseingangs. Auf der anderen Seite des Vorgartens sind Einfriedungen bis 1,7 m Höhe zulässig. (Bezugshöhe Straßenrand).

2.2.2. Seitliche Einfriedungen hinter der entsprechenden Vorderkante des Baukörpers dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, nicht überschreiten.

2.4. Staffelgeschoss

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Staffelgeschosse nur zulässig, wenn sie an drei Seiten mindestens 1 m Abstand und an der vierten Seite mindestens 2,5 m Abstand zu der Außenkante des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Starkregen/Hochwasserschutz:

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Bei der Umsetzung ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ zu beachten.

Hinweis auf § 5 Abs. 2 WHG:

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (hochwasserangepasstes Bauen).

3.2 Bodenfunde/Denkmalerschutz

Bei der Vergabe der vorbereitenden Maßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie Speyer zu gegebener Zeit (**mind. 4 Wochen im Voraus**) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Arbeiten überwachen.

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 und 2 entbinden 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.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahme gilt.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 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.

4. ANLAGE: PFLANZLISTE

Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume erster Ordnung:

Acer	Bergahorn	Fraxinus excelsior	Esche
pseudoplatanus	Spitzahorn	Juglans regia	Walnuss
Acer platanoides	Eiche		
Quercus robur	Traubeneiche		
Quercus petraea	Linde		
Tilia cordata			

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm.

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche	Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix alba	Silberweide
		Salix fragilis	Bruchweide

Qualitäts- und Größenmerkmal: 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm.

Heister und Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Coryllus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus spec.	Hartriegel	Rosa spec.	div. Wildrosenarten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix spec.	div. Weidenarten
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Prunus spinosa	Schwarzdorn	Viburnum lantana	Wasserschneeball
		Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Qualitäts- und Größenmerkmal: Qualitäts- und Größenmerkmale: für Heister 2xv, Höhe 150-175 cm, für v Str. 3 Tr., Höhe 60-100 cm.

Weitere, insbesondere wärmeverträgliche und standortangepasste Arten und Sorten sind möglich.