

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 12. Feb. 1997  
AZ.: 610-13/13/Ha-25/El-DA

-1-

GEMEINDE HASSLOCH / PFALZ

Stand 25.04.1996

BEBAUUNGSPLAN Nr. 66 "AUMÜHLE"

- 
- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. Nr. 4)
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

1.1 Das Plangebiet wird untergliedert in:

- Sondergebiet „Fremdenverkehr“ gem. § 11 BauNVO
- Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ gem. § 11 BauNVO
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.2 Im Sondergebiet „Fremdenverkehr“ sind zulässig:

- Hotelbauten
- Speise- und Schankwirtschaften in Verbindung mit den Hotelbauten
- Bauliche Sportanlagen, z.B. Tennishalle, Squashhalle usw.
- Freisportanlagen in Verbindung mit der Hotelnutzung, z.B. Tennisplätze, Minigolfanlagen usw.
- Wohnungen und Wohngebäude, soweit sie für die Bewirtschaftung der o.a. Anlagen erforderlich sind, z.B. Personalwohnungen, Hausmeisterwohnungen.

1.3 Im Sondergebiet „Ausflugsgaststätte“ sind zulässig:

- Speise- und Schankwirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Wohnungen und Wohngebäude, soweit sie für die Bewirtschaftung der o.g. Anlagen erforderlich sind, z.B. Personalwohnungen

1.4 In den Mischgebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (nach § 6 Abs. 2 Ziff. 8 und Abs. 3 BauNVO)

1.5 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich im Mischgebiet MI<sub>1</sub> zulässig.

**A 2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Gebäudehöhen (Wandhöhen) - gemessen zwischen OK Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - wird wie folgt festgesetzt:

– in den Sondergebieten

bei III-geschossigen Gebäuden:	max.	10,50 m
bei II-geschossigen Gebäuden:	max.	7,50 m

– in den Mischgebieten

bei II-geschossigen Gebäuden:	max.	6,50 m
bei I-geschossigen Gebäuden:	max.	3,80 m

2.2 Im Dachraum (D) ist nur eine Wohnebene zulässig.

2.3 Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahlen (GFZ) sind gemäß § 20 Abs. 3 BauN VO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

**A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Im Sondergebiet - Fremdenverkehr - gilt die offene Bauweise mit den in der Planzeichnung eingetragenen Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

**A 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 u. 14 BauNVO)**

In den „Flächen zum Anpflanzen.....“ und den „Flächen zum Schutz, zur Pflege .....“ gem. Textziff. A 5.3 und A 5.4 sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

**A 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 u. 25a +b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. v. 14.06.1994)**

**5.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume und die Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

**5.2 Pflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum und auf öffentlichen und privaten Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)**

– Im öffentlichen Verkehrsraum sind an den im Plan angegebenen Standorten hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang mind. 16-18 cm).

- Die den Bäumen zugeordneten Grünbereiche (Baumscheiben) müssen jeweils mindestens 9 qm betragen.
- Auf Anlagen für Kfz-Stellplätze ist für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.
- Die in der Planzeichnung vermerkten Sichtwinkel sind ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Pflanzungen freizuhalten.

### 5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB)

- In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind Laubgehölzhochstämme oder Heister in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Die Unterpflanzung aus heimischen Sträuchern muß eine Mindestbreite von 3 m haben, der Pflanzabstand darf 1 x 1 m nicht überschreiten.
- Bäume und Sträucher sind aus der Artenliste unter Hinweise Ziff. C 14 auszuwählen.

### 5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

- In den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche 1 - sind in einer Mindestbreite von 15 m Obstgehölzhochstämme (Obstgürtel) in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche 2, „extensives Grünland“ - sind mit Mähgut aus der Stromtalwiesenmahd bestehender Flächen anzudecken und der Sukzession zu überlassen. Sie sind in den ersten drei Jahren je 2 mal pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes zu mähen. Danach ist eine jährliche Herbstmahd (Ende Oktober) durchzuführen.
- Die Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche 3, Umwandlung zu einer Streuwiese - sind in Richtung einer Stromtalwiese zu entwickeln. Sie sind in den ersten drei Jahren je 2 mal pro Jahr unter Entfernung des Mähgutes zu mähen. Danach ist eine jährliche Herbstmahd (Ende Oktober) durchzuführen.
- Für die Ansaat der Wiesenflächen und des Obstgürtels ist eine Gräser-Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an die Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen zu erfolgen hat [Landschaftsrassen RSM 7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen]. Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- Verwendung der Pflanzen entsprechend den Pflanzlisten unter Hinweise Ziff. C 14.  
Mindestanforderung
  - für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)
  - für Strauchgehölze: Qualität Str 2 x v oB 60-100 cm
  - für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

### 5.5 Im Sicherheitsbereich der Elektrofreileitungen sind die Pflanzmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**A 6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei allen Aufenthaltsräumen, die zur Bundesstraße 39 oder zur Landesstraße 529 hin orientiert sind, sind Lärmschutzfenster der Klasse 3 vorzusehen.

**A 7. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beiderseits der Straßen und öffentlichen Zufahrtswege wird als "Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers" festgesetzt.

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO**

**B 8. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**8.1 Dachform und Dachneigung**

- Gebäude im Sondergebiet: nach den Erfordernissen des Bauträgers auf der Grundform geneigter Dächer
- Hauptgebäude im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet : Satteldach oder Walmdach 38° - 50°
- Garagen und Nebengebäude: Dachform und -neigung wie beim Hauptgebäude.

**8.2 Dachaufbauten**

- Dachaufbauten als Dachgauben sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 3,0 m - gemessen am Schnittpunkt der Gaubenvorderseite mit der Dachhaut - betragen.
- Dacheinschnitte sind zulässig. Es gelten die Größenbeschränkungen und die Abstandsvorschriften wie bei den Gauben.

**8.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.**

**8.4 Die Dachflächen aller nicht in die Hauptbaukörper integrierten Garagen und Nebengebäude mit einer Dachneigung bis 15° sind vollständig zu begrünen.**

**B 9. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

**9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen, gemessen ab OK Gehweg, das Maß von 1,25 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.**

**9.2 Bei den Reihenhäusern im allgemeinen Wohngebiet sind auf der Gartenseite zwischen den einzelnen Hausabschnitten Sichtblenden bis zu 4,00 m Länge ab Hauswand und mit einer Höhe von max. 2,20 m - gemessen ab OK Terrasse - zulässig.**

**B 10. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO)**

- 10.1 Die Vorgärten in den Mischgebieten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze genutzt werden. Sie sind unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zu mind. 50 % zu begrünen.
- 10.2 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muß in den Mischgebieten mindestens 50 %, in den Sondergebieten mindestens 30 % betragen.
- 10.3 Je 100 qm überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) aus der Pflanzliste C 14 zu pflanzen.
- 10.4 Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 20 % der Anzahl der Gehölze betragen.
- 10.5 Die Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. in Sand verlegtes, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen oder wassergebundene Decke anzulegen.
- 10.6 Den Bauanträgen ist ein Freiflächenplan mit Angaben über die befestigten Flächen, die Art der Befestigung, die Stellplätze und die zu bepflanzenden Flächen beizufügen

**C. SCHRIFTLICHE HINWEISE**

- C 11. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet oder auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung zu beantragen.
- C 12. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 13. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend 18915 abzuschleppen und zu lagern.
- C 14. Die Gehölze für Pflanzungen gem. Textziff. A 5 und B 10 sind aus nachstehender Pflanzenliste auszuwählen.

**14.1 Gärten auf den Baugrundstücken**

- |                      |                                |                          |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| – Bäume II. Ordnung: | Feldahorn                      | Eßmandel                 |
|                      | Weißbirke                      | Stieleiche               |
|                      | Hainbuche                      | Eberesche                |
|                      | Baumhasel                      | Winterlinde u.a..        |
| – Obstgehölze        |                                |                          |
|                      | Alte Hochstamm-Obstbaumsorten: |                          |
| Apfel:               | „Boskop“                       | Birne: „Clapps Liebling“ |
|                      | „Gewürzluiken“                 | „Gellerts Butterbirne“   |
|                      | „Klarapfel“                    | „Gute Graue“             |
|                      | „Roter Berlepsch“              |                          |

- |                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| – Sträucher:       | Felsenbirne<br>Schmetterlingsflieder<br>Haselnuß<br>Pfaffenhütchen<br>Forsythie | Alpenjohannisbeere<br>Schwarzer Holunder<br>Spierstrauch<br>Flieder<br>Wolliger Schneeball |
| – Kletterpflanzen: | Waldreben in Arten<br>Schlingknöterich<br>Efeu                                  | Geißblatt Arten<br>Wilder Wein   |

#### 14.2 Öffentliche Grünflächen

- |                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| – Bäume:                       | Feldahorn<br>Spitzahorn<br>Bergahorn<br>Schwarzerle<br>Hänge-Birke<br>Rotbuche   | Esche<br>Vogelkirsche<br>Traubenkirsche<br>Stieleiche<br>Silber-Weide<br>Winterlinde                             |
| – Obstgehölze                  |  |  |
| Alte Hochstamm-Obstbaumsorten: |  |  |
| Apfel:                         | „Boskop“<br>„Gewürzluiken“<br>„Gravensteiner“<br>„Klarapfel“<br>„Roter Berlepsch“                                      | Birne: „Clapps Liebling“<br>„Gellerts Butterbirne“<br>„Gute Graue“   |
| – Sträucher:                   | Feldahorn<br>Kornellkirsche<br>Gemeine Hasel<br>Rote Heckenkirsche<br>Trauben-Kirsche<br>Hundsrose<br>Vielblütige Rose | Apfel-Rose<br>Sal-Weide<br>Purpur-Weide<br>Schwarzer Holunder<br>Wolliger Schneeball<br>Wasserschneeball<br>Eibe |

#### 14.3 Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen gem. Textziff. A 5.3 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) müssen spätestens 1 Vegetationsperiode nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.

Die Pflanzmaßnahmen gem. Textziff. A 5.4 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) müssen spätestens 1 Vegetationsperiode nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.

Die Erfüllung der Pflanzgebote gemäß Textziff. B 10 (unbebaute Flächen bebauter Grundstücke) muß spätestens 1 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist nicht gestattet.

- C 15.** In den Außenanlagen der Sondergebiete sind als **Beleuchtungskörper Natriumniederdrucklampen** zu verwenden.
- C 16.** Bei Pflanzungen und Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Wege und Grundstücke sind **Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz Rhl.-Pfalz** einzuhalten.
- C 17.** Standplätze für Abfallbehälter sind an **kühlen, schattigen Stellen** abseits von **Wohn- und Aufenthaltsbereichen** vorzusehen.
- C 18.** Anträge für **bauliche und/oder sonstige Anlagen** sind in den Sondergebieten mit den **Versorgungsträgern (Pfalzwerke und RWE)** abzustimmen.