

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Sie bestehen aus einem ersten bauplanungsrechtlichen sowie einem zweiten bauordnungsrechtlichen Teil, der u.a. die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO beinhaltet. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** nach BBauG u. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 Das Baugebiet ist aufgeteilt in „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 BauNVO.
  - 1.2 Im gesamten „Industriegebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsgeschäfte die vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet wurden.
  - 1.3 Die nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Diese dürfen jedoch erst nach Fertigstellung der gewerblich genutzten Gebäude (Betriebsgebäude) begonnen werden.
  - 1.4 Die nach § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 16-21 BauNVO)
  - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Baumassenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
  - 2.2 Für Büro- und Wohngebäude wird die 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22-23 BauNVO)
  - 3.1 Für das Baugebiet wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt, d.h. alle Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, jedoch sind bei den gewerblich genutzten Gebäuden (Betriebsgebäude) Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ebenso können Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Einschränkung der Gebäudehöhe, an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
  - 3.2 Die Wohngebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden.
  - 3.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO zu beachten.
4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Ziffer 2 BBauG)

Bauliche Anlagen dürfen nur auf den zur Überbauung ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.
5. **Flächen für Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO )

- 5.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 17 Abs. 7 und 9 zu errichten.
  - 5.2 Die nach LBauO erforderlichen Stellplätze sind zwingend auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
  - 5.3 Die Stellplätze sind nur im überbaubaren Bereich, im Bauwich oder im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgarten darf jedoch höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
  - 5.4 Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
  - 5.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen zulässig.  
Der öffentliche Verkehrsraum darf dabei jedoch nicht eingeschränkt werden.
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)
- Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen – gemessen von OK Straßenkrone – 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die Einzäunung darf die Sicht nicht behindern. Die straßenseitige Einzäunung darf im Bereich der Sichtwinkel nicht durch Türen oder Tore unterbrochen werden.
7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG)
- Das Baugebiet grenzt mit seiner nordwestlichen Seite an das Wassergewinnungsgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone) der Stadt Neustadt an der Weinstraße.
8. Flächen für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 18 BBauG)
- Nördlich der Kreisstraße 14 ist ein mindestens 30 m breiter bewaldeter Geländestreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
9. Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BBauG)
- Das gesamte Baugebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Rehbach-Speyerbach“.
10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- Die Oberkante fertiger Erdgeschoß-Fußboden (Sockelhöhe) – gemessen ab Oberkante Straßenkrone – darf in der Mitte der überbauten Flächen 1,00 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für An- bzw. Umbauten bestehender Gebäude. Bei Wohngebäuden ist der halbgeschossige Versatz der Stockwerke im Rahmen der 2-geschossigen Bauweise zulässig.
11. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 25 BBauG und Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG)
- 11.1 Bindungen für den öffentlichen Bereich (Erhaltungsgebot)
- Der Änderungsplan weist nur geringe öffentliche Grünflächen im Bereich der Werkstraße am Rehbach aus. Hierbei handelt es sich um bestehenden Uferbewuchs, der zu erhalten und zu pflegen ist.

- 11.2 Bindungen für den privaten Bereich (Erhaltungs- und Pflanzgebot)
- 11.2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Gehölzbestände, die erhalten werden können, sind in die Planung einzubeziehen, gegebenenfalls sind diese an anderer Stelle wieder zu pflanzen.
- 11.2.2 Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:
- Bei einer Vorgartentiefe von 3 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
  - Bei einer Vorgartentiefe ab 5 m ist mindestens ein Baum 1. und 2. Ordnung je angefangene 12 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
  - Je angefangene 10 m<sup>2</sup> Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.
- 11.2.3 Entlang dem Rehbach wird als Grünzug ein 3 m bis 18 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Der bereits bestehende Uferbewuchs muß weitgehendst erhalten bleiben. Hier ist eine Unterpflanzung mit Büschen in Gruppen von 5-10 Stück, jeweils ca. 1 Busch je m<sup>2</sup> vorzusehen. An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen, jedoch mindestens je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Baum aus der Artenliste gemäß Ziffer 11.2.5 zu pflanzen und zu pflegen. Der Baumabstand darf nicht mehr als 10 m betragen.
- 11.2.4 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung:
- |                  |                  |
|------------------|------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn       |
| Fagus sylvatica  | Rotbuche         |
| Picea excelsa    | Rotfichte        |
| Picea omorika    | Serbische Fichte |
| Picea sitchensis | Sitkafichte      |
| Pinus griffithii | Tränenkiefer     |
| Pinus sylvestris | Waldkiefer       |
- Bäume 2. Ordnung:
- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus         | Hainbuche            |
| Cornus sanguinea         | Hartriegel rot       |
| Corylus avellana         | Haselnuß             |
| Hippophae rhamnoides     | Sanddorn             |
| Sorbus aucuparia         | Eberesche            |
| Virburnum opulus Sterile | gefüllter Schneeball |
- Für die Unterpflanzungen sollen verwendet werden:
- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| Berberitzen          | Sauerdorn     |
| Chamaecyparis        | Zypressen     |
| Cotoneaster in Arten | Felsenmispel  |
| Forsythien           | Goldglöckchen |
| Pinus montana        | Zwergkiefer   |
| Potentilla           | Fingerstrauch |
| Pyracanta            | Feuerdorn     |

- |        |   |                   |
|--------|---|-------------------|
|        | Ribis   | Zierjohannisbeere |
|        | Spiraea arguta  | Schneespiree      |
|        | Soiraea japonica  | Zwergspiree       |
|        | Taxus   | Eiben             |
|        | Thuja   | Lebensbaum        |
|        | Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.   |                   |
|        | Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen in den Sichtflächen dürfen nicht höher als 1,10 m erfolgen   |                   |
| 11.2.5 | Folgende Bäume sind als Uferbepflanzungen ausschließlich zu verwenden:  |                   |
|        | Da es sich bei nachfolgender Aufstellung um landschaftsgerechte, standorttypische Bäume handelt, sollten diese Arten auch in den Vorgartenflächen zur Anpflanzung kommen. |                   |
|        | Alnus glutinosa   | Schwarzerle       |
|        | Betula nigra  | Uferbirke         |
|        | Cornus sanguinea  | Roter Hartriegel  |
|        | Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche     |
|        | Populus alba Nivea  | Silberpappel      |
|        | Prunus pades  | Traubenkirsche    |
|        | Quercus palustris   | Sumpfeiche        |
|        | Salix alba  | Silberweide       |
| 11.3   | Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.                                   |                   |
| 11.4   | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.   |                   |
| 11.5   | Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.   |                   |
| 11.6   | Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.                              |                   |

## FESTSETZUNGEN NACH LBAUO

### 12. Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 12.1 | Dachform und Dachneigung  |  |
|      | gewerblich genutzte Gebäude (Betriebsgebäude)   | nach den Erfordernissen des Bauträgers                                 |
|      | Wohngebäude   | Flach-, Sattel- oder Walmdach mit 0° - 45° Neigung                     |
|      | Garagen sowie Nebengebäude im Mischgebiet   | Flachdach oder Dachform und – neigung in Anpassung an das Hauptgebäude |
| 12.2 | Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder darüber zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen ½ der Gebäudelänge nicht überschreiten. |  |
| 12.3 | Dacheindeckungen  |  |

Bei den Dacheindeckungen der Wohngebäude dürfen keine hellen Farben, z.B. hellgraue Well-Asbestzement-Platten verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung bei den Doppelhäusern muß in Art (Material) und Farbe gleich sein.

- 12.4 Kniestöcke sind nur bei Wohngebäuden bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,10 m – gemessen zwischen Oberkante Rohbau-Erdgeschossdecke und Unterkante Fußpfette – zulässig.

13. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 123 Abs. 1 Ziffer 5 LBauO)

- 13.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten-, Lager- oder Arbeitsflächen und Parkflächen genutzt werden.

- 13.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Baukörper (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

14. Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Ziffer 7 LBauO)

- 14.1 Die Höhe der Einfriedungen darf das Maß von 2,00 m nicht übersteigen.

- 14.2 Mauern als Einfriedungen werden nur im Bereich der überbaubaren Flächen zugelassen.

- 14.3 Im „Industriegebiet“ sind allseitig Zäune als Metallkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Auf die Höhenbeschränkung im Bereich der Sichtwinkel ist zu achten.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ( § 9 Abs. 6 BBauGB)**

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

„Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz – DschPflG -) 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.

Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege – Abt. Bodendenkmalpflege – von allen Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher zu unterrichten, damit die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.“

# **BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

## 1. Allgemeines

- 1.1 Der mit Verfügung vom 2. April 1984 , Az.: 610-12/63-05/Ha-2/KI-Ki, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ aus.
- 1.2 Der mit Verfügung vom 12. September 1974, Az.: 610-13/7/Ha-2/KI, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung mit Erweiterung“ soll in nachfolgenden Punkten geändert bzw. ergänzt werden:
- Änderung der Grundstückszuschnitte an der Röchlingstraße
  - Teilweise Umwandlung (Verkleinerung) der nicht benötigten Versorgungsfläche (Brunnen) an der Siemensstraße in Baufläche
  - Ergänzung durch Grünordnung (Erhaltungs- und Pflanzgebote)
  - Zulassung der Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO im Geltungsbereich
  - Im Industriegebiet werden Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstätten gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte in Verbindung mit Werkstätten nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt aus allgemeinen städtebaulichen und strukturellen Gründen, um den Bestand an Läden in engeren Ortskern der Gemeinde Haßloch zu erhalten und ggf. durch neue Läden zu verstärken. Ein unregelmäßiger Bau von Einzelhandelsgeschäften im „Industriegebiet“ würde diesen Zielsetzungen entgegenstehen.
- 1.3 Um diesen Änderungsplan aufstellen zu können, hat der Gemeinderat am 30. April 1980 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
- 1.4 Der Änderungsplan umfasst eine Fläche von ca. 38,4 ha, aufgeteilt in:
- |  |              |
|--|--------------|
| Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)                             | ca. 1,56 ha  |
| Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO)                         | ca. 32,58 ha |
| Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)              | ca. 2,90 ha  |
| Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG)           | ca. 0,07 ha  |
| Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG)                | ca. 0,29 ha  |
| Forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18 BBauG) | ca. 1,00 ha  |
- 1.6 Entlang des Rehbaches ist eine stellenweise dichte Ufervegetation vorhanden. Sie soll aus ökologischen und städtebaulich gestalterischen Gründen bei der Bebauung der noch freien Grundstücke ergänzt werden. Dafür sind zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen sowohl zwischen der vorhandenen Bepflanzung im Uferbereich als auch in einem ca. 18 m (teilweise 3 m) breiten privaten Pflanzstreifen südlich des Rehbaches durch Planzeichnung und Text festgesetzt. Damit soll die Durchgrünung der Bachniederung weiter verstärkt und zur Durchlüftung der Baufläche ein ausreichender Abstand zwischen dem Bachbett und der künftigen Bebauung gesichert werden.
- Die Bepflanzung soll allgemein mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen und sich damit dem vorhandenen Bewuchs der Rehbachniederung anpassen.

## 2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene örtliche Versorgungs- und Abwassernetz (Trennsystem).

Das Regenwasser kann in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, sollte jedoch nach Möglichkeit auf den Privatgrundstücken versickern.

### 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Die gesamten Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Der Gemeinde entstehen keine weiteren Kosten.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Sämtliche Grundstücke im Baugebiet sind bereits vermessen.

### 5. Bebauung der Grundstücke

Bis auf wenige Grundstücke ist das Gebiet bereits bebaut. Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.