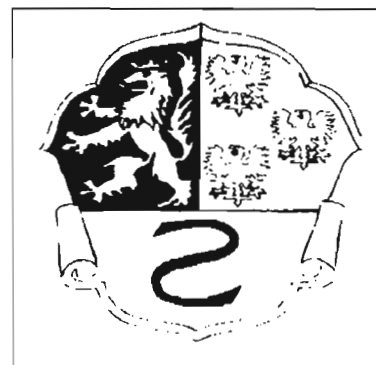
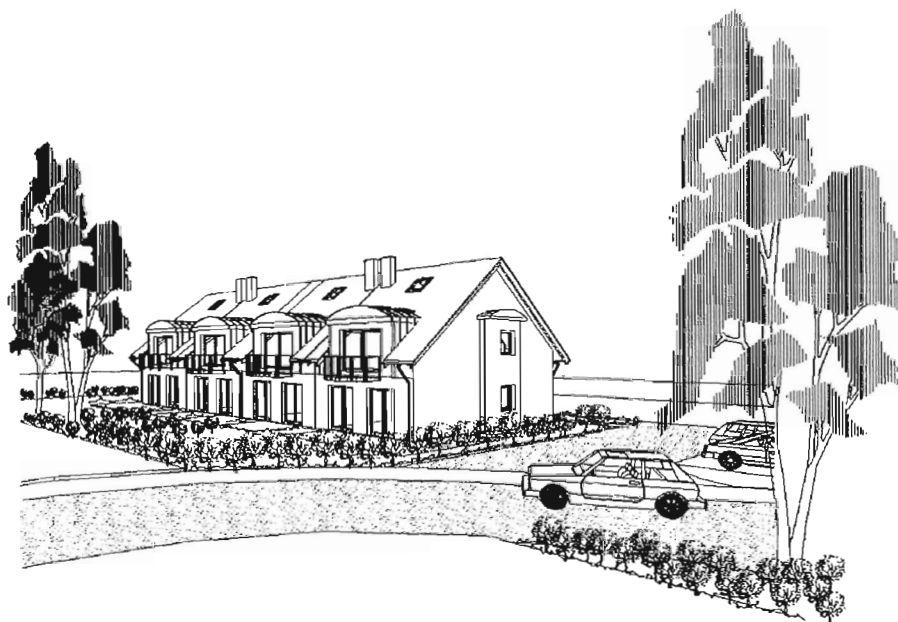


Gemeinde Haßloch



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ohliggasse, Teilplan 1“
- mit integrierter Gestaltungssatzung-



Mai **56-1**
2002

**Textliche Festsetzungen
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ohliggasse - Teilplan 1"**

61
34

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen (bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Teil), zwei Planzeichnungen im Maßstab 1 : 1.000 (Teil A: Städtebaulicher Teil, Teil B: Landespflegerische Ersatzmassnahmen) sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (Zehntes Euro-Einführungsgesetz) (BGBl. I, S.3762) m.W.v. 1.01.2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. Nr. 24, S. 303)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998, S. 2995)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 15.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

Gemeindeordnung (**GemO**) für Rheinland – Pfalz vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 22.12.1999

Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 26.08.1999 in der jeweils geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO.

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 und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe bestimmt. Die Wandhöhe darf 4,50 m über Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Hausgruppen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur auf den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig (d.h. eine Wohnung je Reiheneinheit).

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sie ist niveaugleich als Mischverkehrsfläche auszubauen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz ist als öffentlicher Parkplatz herzustellen.

7. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrün § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist ein Pflanzstreifen mit einheimischen und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste Ziffer 8 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind je qm ein verpflanzter Strauch 3-4 Triebe, 40 - 60 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 2 x verpflanzter Qualität, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Ersatzfläche

Die im Teil B der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu bepflanzen:

Im östlichen Teil der Fläche ist in einer Breite von 5 m eine Feldhecke aus einheimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind je qm ein verpflanzter Strauch 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.

Die übrige Fläche ist als Wiesenfläche einzusäen und mit 2 Obstbaumhochstämmen, alter einheimischer Sorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche muss einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

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

| | |
|----------------|-------------------|
| Feuerahorn | Feldahorn |
| Rotahorn | Acer ginnala |
| Hainbuche | Acer rubrum |
| Zierapfelarten | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | Malus spec. |
| Eberesche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aucuparia |
| | 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 avellana |
| Haselnuß | Corylus maxima „Purpurea“ |
| Eschenahorn | Acer negundo spec. |
| Flieder | Syringa vulgaris spec. |
| Felsenbirne | Amelanchier spec. |
| Sommerflieder | Buddleia spec. |

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

Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

8.2 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist auf den Wohngrundstücken bzw. der öffentlichen Grünfläche zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu sammeln oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei.

Bei der Verwendung für Brauchwasserzwecke ist die Befreiung vom Benutzerzwang bei der Gemeindewerke Haßloch GmbH zu beantragen.

9. Zuordnung der Ausgleichsmassnahmen zu den Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Der Verkehrsfläche sowie den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden die im Bebauungsplan Teil B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen mit Pflanzgebot entlang der Verkehrsfläche zu gleichen Teilen zugeordnet.

10. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücken bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

11. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Strassenseite der das Grundstück erschließenden Straße, darf nicht mehr als 0,60 m über Straßenoberkante liegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO****1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Die Fassadengestaltung benachbarter Gebäude ist aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Reihenhäuser sind mit beiderseits gleicher Dachneigung mit 30° - 45° Neigung auszuführen und mit (naturroten bis rotbraunen) Dachsteinen oder – ziegeln zu decken. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Fläche und flach geneigte Dächer (weniger als 15°) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es wird auf die Förderrichtlinie der Gemeinde Haßloch zur extensiven Dachbegrünung vom 2.07.1999 verwiesen.

Dachgauben sind im gesamten Bebauungsgebiete zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, 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 geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.1 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.

Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm 2. Ordnung alternativ 5 Sträucher der Pflanzliste Ziffer 8 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.3 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

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die auszuführenden Baufirmen 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 zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Des Weiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologische Denkmalpflege - Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232/6757 - 0, von allen Erdarbeiten mindestens 2 Wochen vorher zu unterrichten.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit eine Rettungsgrabung, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmässig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden kann.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Gestaltung von Reihenhäusern

Reihenhäuser sind zusammengefasst als ein gesamter Baukörper zu betrachten. Um ein gestalterisch und optisch einheitliches Erscheinungsbild bei Reihenhäusern zu gewährleisten, sollen daher die Gestaltung des Baukörpers wie z.B. die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

4. Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

5. Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WGH, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser über Sickerschächte ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

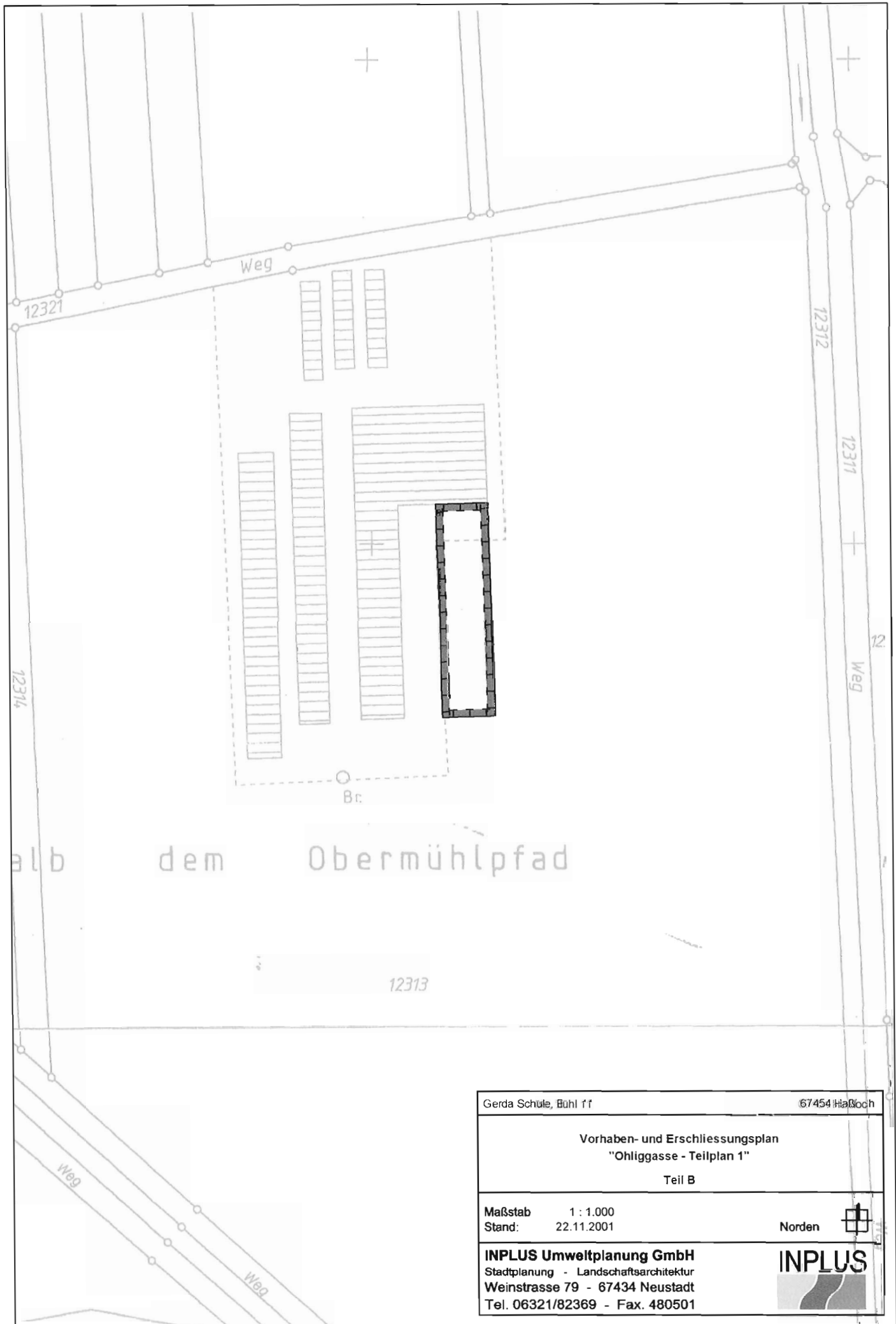
Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.



Der Grundstückseigentümer muß nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden versickert und/oder in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro m² Dachfläche vorgehalten werden.

6. Abfallbehälterstandplätze

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

Zeichnerische Festsetzungen
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ohliggasse - Teilplan 1"



| | | |
|--|------------|--|
| Gerda Schule, Buhl 1f | | 67454 Haßloch |
| Vorhaben- und Erschliessungsplan "Ohliggasse - Teilplan 1" Teil B | | |
| Maßstab | 1 : 1.000 | Norden  |
| Stand: | 22.11.2001 | |
| INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501 | |  |

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ohliggasse, Teilplan 1"

Gemeinde Haßloch

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Haßloch, Landkreis Bad Dürkheim.

Es umfasst einen städtebaulichen Teilplan und einen Teilplan für die landespflegerischen Ersatzmassnahmen. Das zu bebauende Grundstück F1StNr. 827/1 befindet sich inmitten der bebauten Ortslage zwischen der Füllergasse im Norden, der Ohliggasse im Osten, der Martin-Luther-Strasse im Süden und der Humboldtstrasse im Westen.

Das für die landespflegerischen Ersatzmassnahmen gewählte F1StNr. 12313 liegt ausserhalb der bebauten Ortslage westlich der Westrandstrasse im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle.



Abb.1: Ausschnitt TK 25, Blatt 6615 Haßloch

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück F1StNr. 827/1 mit einer Flächengrösse von 1.510 qm sowie die angrenzende Ohliggasse (als Teil A) sowie für die Festsetzung der Ersatzmassnahmen einen 490 qm grossen Teil des F1StNr. 12313 (als Teil B).

2. Bestehende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 1984 als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das zu bebauende Grundstücke befindet sich im Eigentum der Familie Schüle, die als Vorhabenträger die vorliegende Planung initiieren. Das Grundstück 827/1 liegt mit einem etwa 12 breiten und 40 m tiefen Streifen direkt an der Ohliggasse und war dort bis vor kurzem auch mit einem Wohngebäude in typischer Haus-Hof-Bauweise bebaut. Der wesentliche Teil des Grundstückes liegt mit nochmals 40 m Tiefe aber 25 m Breite hinter diesem schmalen Grundstücksstreifen. Es bildet zusammen mit den südlich angrenzenden Grundstücken eine sehr tiefe, sogenannte 'rückwärtige Nutzgartenzone' inmitten der Ortslage Haßloch. Diese historisch bedingten Grundstücksnutzungen sind heute - insbesondere aufgrund der Grundstücksgrößen - überholt.

Städtebaulich sinnvoll ist damit die Entwicklung eines Konzeptes für die gesamte ehemalige Nutzgartenzone, zumal auch das Erfordernis der Berücksichtigung des Gebotes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden eine Nachverdichtung des gesamten Bereiches erforderlich machen. Seitens der Bauabteilung der Gemeinde Haßloch wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger für das Gesamtgebiet ein Bauungskonzept erarbeitet, das nachfolgend dargestellt ist.

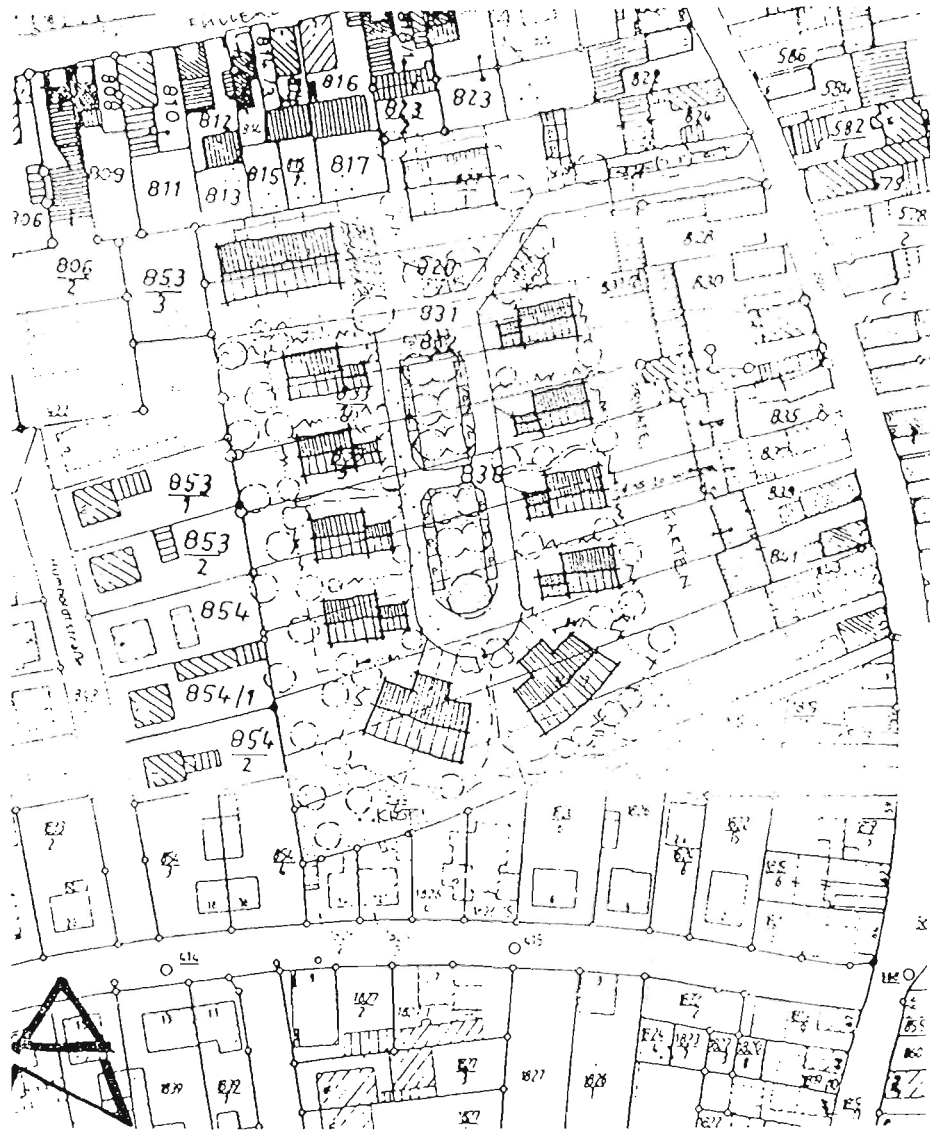


Abb. 2: Gestaltkonzept Gesamtgebiet - unmasstäblich verkleinert

Aus diesem Konzept soll zunächst die Bebauung auf F1StNr. 827/1 mittels eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden.

Durch die Aufstellung des VEP hat die Gemeinde die Möglichkeit, leitend auf die Bebauung des Grundstückes einzugreifen, die Möglichkeit einer Bebauung des 2. Bauabschnittes abzusichern und das Einfügen in die ortsübliche Bebauung sicherzustellen.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträger planen auf ihrem Grundstück die Errichtung von einem Reihenhaus mit 4 Einheiten sowie 4 externen Garagen. Die Wohngebäude sollen im Norden des Grundstückes errichtet werden. Das Vorhaben sieht eine prinzipiell eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss (als Vollgeschoss) vor.

Das Grundstück soll über eine von der Ohliggasse herführenden Strasse erschlossen werden, die im Westen des Gebietes nach Süden abzweigt und den potentiellen 2. Bauabschnitt mittels einer Ringstrasse erschliesst. Der 2. Bauabschnitt ist in skizzenhaft in dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Allgemein zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3.

Anlagen und Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen sollen Anlagen und Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen aufgrund der Lage des Grundstückes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Alle anderen genannten Nutzungen und Anlagen könnten prinzipiell auch ausgeschlossen werden, da sich der VEP nur auf die Errichtung eines Wohnhauses bezieht. Aus Gründen der Gleichstellung mit angrenzenden Wohngebieten wurde der Katalog der zulässigen Nutzungen jedoch entsprechend großzügiger gestaltet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Die Höhe der baulichen Anlage ist mit 4,5 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Es können bei entsprechend ausgebautem Dachgeschoss zwei Vollgeschossen realisierbar ist, städtebaulich wirksam ist dabei aber nur eine eingeschossige Bebauung. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan gilt die offene Bauweise, es sind nur Hausgruppen zulässig.

4.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Carports sind nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig, um den ruhenden Verkehr zu ordnen.

Wohneinheiten

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf eine Wohnung pro Wohngebäu-

de (d.h. eine Wohnung je Reiheneinheit) begrenzt, da eine stärkere bauliche Verdichtung (Mehrfamilienhäuser) und auch stärkere verkehrliche Belastung zu vermeiden ist.

Grünflächen

Nördlich und südlich an die Verkehrsfläche angrenzend sind Pflanzflächen als sogenanntes Verkehrsgrün herzustellen und als öffentliche Fläche zu übergeben. Die Herstellung obliegt dem Vorhabenträger.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung und für die Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitet, in diesem ausführlich begründet, in den Bebauungsplan vollständig übernommen und im folgenden auszugsweise wiedergegeben:

5. Massnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.1 Minderung

Zur Minderung des Eingriffsumfangs sind folgende Massnahmen zu beachten:

- Die Bebauung ist zum Schutz des Ortsbildes so zu beschränken, daß keine untypischen Mehrfamilienhäuser oder grösserer Gebäudekomplexe entstehen können. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist entsprechend zu beschränken.
- Es wird vorausgesetzt, daß die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser gemäß Landeswassergesetz geprüft und gegebenenfalls realisiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen soll vorzugsweise auf den Wohngrundstücken bzw. der öffentlichen Grünfläche zurückgehalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) gesammelt oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei.
- Stellplätze, Wege, Terrassen etc. sind in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder in sogenanntem "Ökopflaster" auszuführen, um eine gewisse Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.
- Die Gehölzbepflanzung der Gartenflächen ist mit einheimischen und standortgerechten Laubholzarten durchzuführen.

5.2 Ermittlung des erforderlicher Umfangs der Kompensationsmassnahmen

Da die Bebauung zweifellos, auch unter Beachtung der Minderungsmaßnahmen einen Eingriff darstellt, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der nicht auf dem Grundstück selbst herstellbar ist.

(...)

Da hier nur Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen werden, die zudem einfach zu kompensieren sind, erscheint eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 als ausreichend.

Daraus folgt, daß für den Eingriff auf 400 qm Fläche die ökologische Aufwertung auf einer Fläche von ca. 400 qm erforderlich wird.

5.3 Realisierung der Kompensationsmassnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung mit einem Reihenhauseinheit und aufgrund des Erfordernisses, insbesondere für den zweiten Bauabschnitt eine Erschliessungsstrasse

herzustellen, ist ein adäquater Ausgleich auf dem Grundstück selbst kaum möglich.

Landespflegerisch sinnvoll ist zudem, die Ersatzmassnahmen zusammenhängend auf einem Grundstück durchzuführen, anstatt die erforderlichen Massnahmen in Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzuteilen. Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Gliederung und Durchgrünung des Gebietes und der Sichtschutz wird durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke ohnehin erfolgen.

Ersatzmassnahmen

Die Grundstückseigentümer sind mit dem FStNr. 12313 in Besitz einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche im Aussenbereich der Gemarkung Haßloch. Das Grundstück liegt an der Westrandstrasse und ist mit einem Hauptgebäude und zwei landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie mehreren Gewächshäusern bestanden. Der der Westrandstrasse zugewandte Gebäudeteil besteht aus einer vorderen eingeschossigen Halle und einen südlich daran anschliessenden mit fast 10 m Höhe sehr hohen schmalen Hallenkörper. Eine Bepflanzung zwischen der Westrandstrasse und den Gebäuden fehlt vollständig.

Östlich der Halle verläuft die Zufahrt für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

Als Ersatz für die Eingriffe auf FStNr. 827/1 wird festgesetzt, daß östlich der Halle, angrenzend an die erforderliche Zufahrt, ein Pflanzstreifen herzustellen ist, der zum einen aufgrund der Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern die wertvolles Feldgehölz für den Naturhaushalt darstellen kann, zum anderen soll die visuell sehr stark wirksame Hallenkörper kaschiert werden.

Für die landespflegerische Ersatzmassnahme steht eine Fläche in einer Größenordnung von 490 qm zur Verfügung. Die nicht für die Ersatzmassnahmen benötigten Flächen können weiterhin der Wohnnutzung dienen bzw. ackerbaulich bewirtschaftet werden.

Es sind folgende Massnahmen durchzuführen:

- Im östlichen Teil der Fläche ist in einer Breite von 5 m eine Feldhecke aus einheimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind je qm ein verpflanzter Strauch 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.
- Die übrige Fläche ist als Wiesenfläche einzusäen und mit 2 Obstbaumhochstämmen, alter einheimischer Sorten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche muss einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

4.6 Erschliessung

Die Herstellung der Erschliessungsstrasse obliegt der Gemeinde. Die anfallenden Herstellungskosten werden vom Vorhabenträger anteilig übernommen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind an das vorhandene System anzuschliessen. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die Gemeindewerke Haßloch GmbH bis in den auszuweisenden Hausanschlussraum. Die Entsorgungsanlagen werden bis zur Grundstücksgrenze von den Gemeindewerken Haßloch - Abwasserwerk - erstellt. Die Kosten werden entsprechend den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ohliggasse - Teilplan 1" vom Vorhabenträger anteilig übernommen.

4.8 Gestaltung

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung des Gebäudes und Grundstückes getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

5. Planungsdaten

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 1.600 qm | 100,0 % |
| Ohliggasse | 90 qm | 5,6 % |
| Erschliessungsstrasse incl. Verkehrsgrün | 600 qm | 37,5 % |
| Nettowohnbaufläche | 910 qm | 56,9 % |
| Ersatzfläche | 490 qm | |

6. Auswirkungen der Planung**6.1 Umweltverträglichkeit**

Durch die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Neubebauung werden auf dem FlStNr.12313 Gemarkung Haßloch ausgeglichen.

6.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Plangebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

6.3 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Massnahmen erforderlich.

6.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Die verkehrliche Erschliessung wird durch die Gemeinde hergestellt. Zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind entsprechende Anschlüsse durch die Gemeindewerke Haßloch GmbH herzustellen. Eine entsprechende Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers wurde im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 6.12.2001 beschlossen.

Stand: 25.03.2002

Ausgefertigt:
Haßloch den, 20. JUN 2002



(Bürgermeister)

Anlage zur Begründung:

Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Es wird auf die beigefügte Beschlussvorlage der Gemeinde Haßloch gemäß Gemeinderatssitzung vom 19.03.2001 verwiesen.

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2002 bis 13.05.2002 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 4.04.2002 öffentlich bekanntgemacht. Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Neustadt / Haßloch, den 31.05.2002

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 6.12.2001 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am 10.01.2002 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, den 10.01.2002 im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von Freitag, den 18.01.2002 bis Montag, den 18.02.2002 durchgeführt. Die Beteiligung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 31.01.2002.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.01.2002. Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 25.02.2002 festgelegt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.03.2002 angenommen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am Donnerstag, den 4.04.2002 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den 12.04.2002 bis einschließlich Montag, den 13.05.2002 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 18.04.2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.04.2002 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 3.06.2002 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Freitag, den 12.04.2002 bis einschließlich Montag, den 13.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am ^{29. AUG. 2002} unter Hinweis auf § 215 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig.

ausgefertigt:

Haßloch, den ^{26.6.02}
Gemeindeverwaltung:



(Gebhardt)
Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ohliggasse Teilplan 1“

hier: Beratung und Entscheidung

- a) Über die Stellungnahmen der TÖB
- b) Sowie über die Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- c) Annahmebeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Die Beratung und Entscheidung über die Stellungnahmen der TÖB und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den nachstehenden Vorschlägen beschlossen (Einzelbeschlussfassung).
- b) Eine Beratung und Entscheidung über die Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich, da keine Anregungen vorgetragen wurden.
- c) Die Annahme des Bebauungsplanentwurfes „Ohliggasse Teilplan 1“ wird unter Berücksichtigung der unter a) und b) gefassten Einzelbeschlüsse beschlossen.

SACHDARSTELLUNG

Das zu bebauende Grundstück F1StNr. 827/1 befindet sich inmitten der bebauten Ortslage zwischen der Füllergasse im Norden, der Ohliggasse im Osten, der Martin-Luther-Straße im Süden und der Humboldtstraße im Westen. Initiatorin und Kostenträgerin des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens „Ohliggasse Teilplan 1“ ist die Grundstückseigentümerin Frau Gerda Schüle.

Das ca. 12 m breite und ca. 40 m lange Grundstück liegt direkt an der Ohliggasse und war ursprünglich mit einem in typischer Haus- Hofbauweise errichteten sanierungsbedürftigen Wohnhaus bebaut.

Bedingt durch den Abbruch des Gebäudes und der langen Grundstücksparzelle ergibt sich mit der durch den Vorhabenträger vorgelegten Konzeption die Möglichkeit, den gesamten inneren Gartenbereich des Karrees Füllergasse-Ohliggasse-Martin-Luther-Straße und Humboldtstraße zu erschließen und im Bedarfsfall in einem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Vorhabenträgerin plant auf ihrem Grundstück die Errichtung einer Reihenanlage mit 4 Reiheneinzelhäusern und 4 dazugehörigen externen Garagen.

Das Grundstück soll über eine von der Ohliggasse herführende Straße erschlossen werden, die im Westen des Gebietes nach Süden abzweigt und den potentiellen 2. Bauabschnitt mittels einer Ringstraße erschließt. Der 2. Bauabschnitt ist in skizzenhafter Form in dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt.

Das Baugebiet ist in der Entwurfsplanung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ: 0,4; GFZ: 0,8) orientiert sich ebenso wie die festgesetzte maximale Wandhöhe von 4,50 m an der Umgebungsbebauung. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf eine Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt. Die vorgeschriebene Dachneigung beträgt 30-45°.

Zu a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

- I. Beteiligt wurden die in dem als Anlage 1 zur Sitzungsvorlage beigefügten Verzeichnis aufgeführten Behörden und Stellen.
Mit Schreiben vom 14.01.2002 wurden sie aufgefordert eine Stellungnahme bis spätestens Montag den 25.02.2002 abzugeben.
- II. Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich bis heute nicht geäußert:

- Deutsche Post Bauen GmbH
- Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Finanzamt Abt. XI

Soweit von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass die von diesen Trägern vertretenden Belange von dem Bebauungsplan „Ohliggasse Teilplan 1“ nicht berührt werden (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

III. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und/oder keine Anregungen vorgetragen, da die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden:

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Landesplanungsbehörde –
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Landespflegebehörde –
- Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Über die von diesen abgegebenen Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

BESCHLUSS

Die von den Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden von der Gemeinde begrüßt. Soweit Stellungnahmen und Hinweise zu gesetzlichen Vorschriften gegeben wurden, finden diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ohliggasse Teilplan 1“ Berücksichtigung.

IV. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen sowie Hinweise vorgebracht:

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Wasserbehörde –
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Abfallbehörde –
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Gesundheitsamt –
- SGD Süd WAB
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz
- Katasteramt
- Deutsche Telekom AG BBN 82
- Landesamt für Denkmalpflege
Archäologische Denkmalpflege
- Gemeindewerke

Über die vorgebrachten Anregungen der vorstehend genannten Träger öffentlicher Belange wird wie folgt zu beraten und beschließen vorgeschlagen:

1. Kreisverwaltung Untere Wasserbehörde/ Untere Abfallbehörde

Inhalt der Stellungnahme

Seitens der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Abfallbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bestehen gegen Bebauungsplan „Ohliggasse, Teilplan 1“ grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Äußerungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Neustadt/Wstr. hierzu entsprechend Berücksichtigung finden.

Beschlussempfehlung und Begründung:

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde bzw. der Unteren Abfallbehörde sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss

Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde bzw. der Unteren Abfallbehörde wird zur Kenntnis genommen.

2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim Gesundheitsamt

Inhalt der Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan „Ohliggasse, Teilplan 1“ werden unsererseits keine Bedenken erhoben.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Bedarf eines Kinderspielplatzes überprüft werden sollte. Für die zu erstellenden Wohneinheiten müsste aus städtebaulicher Sicht ein gut erreichbarer Kinderspielplatz zur Verfügung stehen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Durch den Bebauungsplanentwurf „Ohliggasse Teilplan 1“ wird die Bebaubarkeit eines Grundstückes planungsrechtlich ermöglicht. Insgesamt werden 4 Wohneinheiten entstehen. Daher ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

Beschluss

Der Anregung wird nach Maßgabe der Beschlussempfehlung nicht gefolgt.

3. SGD Süd WAB

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

1. Wasserversorgung

Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens muss ausreichen, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen.

2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

3. Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Fremdwasser z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08.12.1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern, ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

4. Abfall/Altlasten

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Altstandorte wurden noch nicht erfasst. Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz-/altlastenrechtlichen Überwachung. Entsprechendes gilt für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen.

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche bestehen bei einem Altstandort, wenn auf dem Grundstück über längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BBodSchV). Zur Klärung ob solche Anhaltspunkte im Falle des besagten Bebauungsplanes vorliegen, bitten wir um historische Erkundung (durch Befragungen, Auswertung von Akten, Karten, bestehende Informationen über den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen). Falls sich relevante Ergebnisse ergeben, bitten wir um Benachrichtigung um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass Altablagerungsflächen erst nach der Entlassung aus der abfallrechtlichen Überwachung in das Plangebiet aufgenommen werden können. Zuständig für Entlassung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße.

5. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser vor genannten Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der KÄranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Hinweise der SGD Süd WAB sollten zur Kenntnis genommen werden. Die detailliert aufgeführten Punkte 1-5 sind in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes berücksichtigt und finden sich in den Textlichen Festsetzungen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan wieder.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen altlastenverdächtiger Flächen, da das Baugrundstück in der Vergangenheit ausschließlich wohnbaulich genutzt war. Eine historische Untersuchung des Baugebietes ist daher, nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiters der WAB, nicht erforderlich.

Das geforderte Entwässerungskonzept wird der Behörde im Rahmen der Bauantragsstellung zur Abstimmung vorgelegt.

Beschluss

Die Hinweise der SGD Süd WAB sind in der Planung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche sind nicht erkennbar. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Bauantragsstellung mit der SGD Süd WAB abgestimmt.

4. Katasteramt

Inhalt der Stellungnahme

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt. Eine Besichtigung des Planungsgebietes zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Bei einer evtl. Baugenehmigung sollte der Eigentümer verpflichtet werden, bezüglich des Flächenabzuges an einer späteren Bodenordnung des südlichen Bereiches teilzunehmen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1) und 2)

Die Hinweise des Katasteramtes sollten begrüßt und zur Kenntnis genommen werden.

Der Flächenabzug ist im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan unter § 4 Nr. 8 geregelt, nachdem sich der Vorhabenträger verpflichtet statt des bei einer Baulandumlegung normalerweise üblichen Flächenabzuges einen vereinbarten Ablösebetrag zu zahlen.

Beschluss

Die Hinweise zu den Ziffern 1-2 werden begrüßt und zur Kenntnis genommen.

5. Deutsche Telekom AG (Niederlassung Kaiserslautern)

Inhalt der Stellungnahme

Bitte weisen Sie den Bauherrn/Bauträger darauf hin, sich rechtzeitig mit unserem zuständigen BBN 23, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, Telefon (06321) 45-5252 in Verbindung zu setzen, um den Anschluss an unser Telekommunikationsnetz mit den Baumassnahmen der anderen Versorgungsträger abstimmen zu können.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Anregung der Deutschen Telekom sollte zur Kenntnis genommen werden. Der Anregung sollte nach Maßgabe der tatsächlichen zeitlichen Möglichkeiten gefolgt werden.

Beschluss

Die Anregung der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen. Ihr soll nach Maßgabe der tatsächlichen zeitlichen Möglichkeiten gefolgt werden.

6. Landesamt für Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

Inhalt der Stellungnahme

In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme archäologische Fundstellen verzeichnet, deren Spuren sich bis in das Baugrundstück erstrecken können. Aus diesem Grunde müssen wir alle Erdarbeiten (Humusabtrag, Anlegen von Leitungsräben) überwachen.

Die Zustimmung der Archäologischen Denkmalpflege ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zwei Wochen vorher den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Hinweise sollten zur Kenntnis genommen und bei Erteilung der Baugenehmigung dem Bauherrn schriftlich mitgeteilt werden. Die Empfehlung zur Durchführung der Rettungsgrabung, bei Fund archäologischer Objekte sollte in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt werden. Eine Regelung im Bebauungsplanverfahren ist nicht erforderlich.

Beschluss

Die Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege werden bei der weiteren Planung gemäß der Beschlussvorlage berücksichtigt.

7. Gemeindewerke

Inhalt der Stellungnahme

1. Oberflächenwasser

Wir bitten Sie, den Absatz 8.2 der Textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

„Bei der Verwendung für Brauchwasserzwecke ist die Befreiung vom Benutzungszwang bei der Gemeindewerke Haßloch GmbH zu beantragen.“

2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Wir bitten Sie, die Pos. 4.7 der Begründung wie folgt zu formulieren:

„Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind an das vorhandene System anzuschließen. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die Gemeindewerke Haßloch GmbH bis in den auszuweisenden Hausanschlussraum. Die Entsorgungsanlagen werden bis zur Grundstücksgrenze von den Gemeindewerken Haßloch – Abwasserwerk – erstellt. Bezüglich der Kosten sowie Absprache der Eigenleistungen setzt sich der Vorhabenträger mit der Gemeindewerke Haßloch GmbH bzw. den Gemeindewerken Haßloch – Abwasserwerk – in Verbindung.“

Beschlussempfehlung und Begründung

Den Anregungen der Gemeindewerke sollte gefolgt werden.

Beschluss

Die Hinweise der Gemeindewerke werden bei der weiteren Planung gemäß der Beschlussvorlage berücksichtigt.

Zu b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten die Bürger vom 18.01.2002 – 18.02.2002 Gelegenheit, Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf „Ohligasse Teilplan 1“ vorzutragen.

Es wurden keine Anregungen vorgetragen, so dass eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

Anhang

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 14.01.2002

Abgabefrist: 25.02.2002

| TRÄGER | EINGANG | HINWEISE |
|---|----------|---|
| KV - Untere Landesplanungsbehörde - | 23.01.02 | - Keine Bedenken |
| KV - Untere Landespflegebehörde | 20.02.02 | - Keine Anregungen oder Bedenken |
| KV - Untere Wasserbehörde | 25.01.02 | - keine Bedenken, wenn Anregungen WAB Berücksichtigung finden |
| KV - Gesundheitsamt | 30.01.02 | - keine Bedenken; Hinweis auf Kinderspielplatz |
| KV - Untere Abfallbehörde | 25.01.02 | - keine Bedenken, wenn Anregungen WAB Berücksichtigung finden |
| Planungsgemeinschaft Rheinpfalz | 24.01.02 | - keine Bedenken |
| SGD Süd WAB | 26.02.02 | - keine Bedenke, wenn gegebene Hinweise beachtet werden |
| Katasteramt | 14.02.02 | - Liegenschaftskataster: Vergleich mit Unterlagen - Bodenordnung: nicht erforderlich, - Hinweis zur Behandlung des Flächenabzuges |
| Deutsche Post Bauen GmbH | - | - |
| Deutsche Telekom | 04.02.02 | - keine Bedenken, Abstimmung mit Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger |
| Landesamt f. Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege | 25.02.02 | - Hinweise zum Umgang mit archäologischen Fundstücken - Bitte um Aufnahme der Empfehlungen in den Bebauungsplan |
| Katasteramt, Gutachterausschuss | - | - |
| Finanzamt Abt. XI | - | - |
| Gemeindewerke | 28.01.02 | - Bitte um Textänderung der Textlichen Festsetzungen und der Begründung bzgl. Brauchwassernutzung und Anschluss von Ver- und Entsorgungsanlagen |