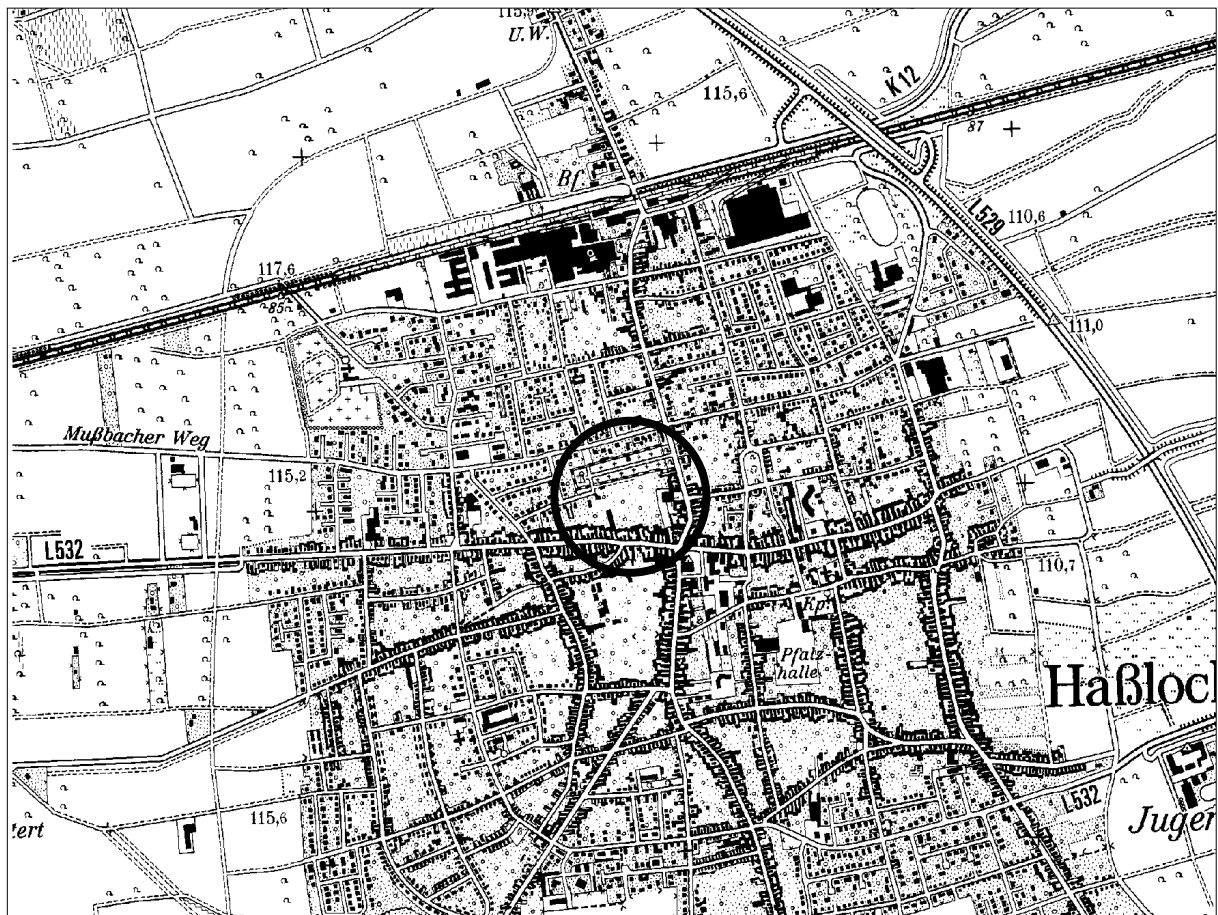


GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN

„VERLÄNGERTE FRIEDHOFSTRASSE – TEILPLAN 2“



Bearbeitungsstand: 19.12.2005



BEBAUUNGSPLAN nach BauGB

„Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 2“

Stand: 19.12.2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818 und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

GESTALTUNGSSATZUNG/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)

SCHRIFTLICHE HINWEISE zum BEBAUUNGSPLAN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

I. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 6 BauNVO)

I 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgender Einschränkung:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.
- b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

I 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- a) Es sind nur sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- b) Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

I. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

- a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- c) der Höhe der baulichen Anlagen und
- d) der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und sind gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt.

I 2.1 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

- a) Garagen und ihren Zufahrten
- b) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen und
- c) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

I 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung durch die Festlegung der Wandhöhe bestimmt.

- a) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude (Wandhöhe) und für die Sockelhöhe gilt die Geländeoberfläche. Als Bezugsmaß der Geländeoberfläche dient die Oberkante (OK) der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Mischverkehrsfläche) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte.
- b) Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.
- c) Die Sockelhöhe wird ab der Geländeoberfläche bis zur OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (= erstes Vollgeschoss über Kellergeschoss) gemessen. Sie muss in der Gebäudemitte bei 1-geschossigen Gebäuden mind. 0,50 betragen und darf 1,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.

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

I 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

I 3.2 Im Mischgebiet sind die Vordergebäude entlang der Langgasse in abweichender Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), d.h. in „Haus-Hof-Bauweise“ als einseitige Grenzbebauung zu errichten:

- a 1 = an der westlichen Grundstücksgrenze
- a 2 = an der östlichen Grundstücksgrenze

jeweils gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. in den Nutzungsschablonen.

I 3.3 Im Mischgebiet gilt für die Bebauung in der rückwärtigen ehemaligen „Scheunenzone“ die geschlossene Bauweise (siehe Planeintrag/Nutzungsschablone).

- I 3.4 Im Mischgebiet richtet sich die Breite der Hoffläche bei den Grundstücken in „abweichender Bauweise“ (Haus-Hof-Bauweise) nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. Sofern bereits eine geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebene Hofbreite vorhanden ist, so ist diese auch weiterhin zulässig.
- I 3.5 Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, nur bis zu einer Größe von 15 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- I 3.6 Im Mischgebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Hofflächen keine baulichen Anlagen zulässig.
- I 3.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.
- I 4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
- I 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Garagen mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- I 4.2 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind Garagen nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen und baulich nur in das Erdgeschoss integriert zulässig.
- I 4.3 Bei den Hausgruppen (Reihenhäusern) sind Stellplätze nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- I 4.4 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich – Vorgärten – sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Der Vorgartenbereich darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
- I 4.5 Die Fußbodenoberkante der Garagen darf nicht tiefer als die OK der Straßenfläche liegen
- I 5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- I 6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- I 6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Sie sind i.S. von § 42 Abs. 4a StVO (Straßenverkehrsordnung) als Mischverkehrsfläche auszubauen.
- I 6.2 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige

Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

I 6.3 Baumpflanzungen, Pflanzbeete und Grünflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

I 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a+b BauGB)

I 7.1 Pflanzungen entlang der Planstraßen

Entlang der Planstraßen A, B und D sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Bäume 1. oder 2. Größenordnung zu pflanzen. Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Straßenraum ist in der jeweiligen Planstraße wahlweise nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden: Stiel- oder Traubeneiche, Spitzahorn, Sommer- oder Winterlinde.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm.

In der Planstraße C (verkehrsberuhigter Bereich) sind Bäume 2. Größenordnung wie Feldahorn, Eberesche, Hainbuche zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten um jeweils 1,5 m zu beiden Seiten in Längsrichtung zur Planstraße verschoben werden. Verschiebungen der Pflanzstandorte infolge von Leitungsführungen sind ebenfalls zulässig. Die Gesamtzahl der Baumpflanzungen ist beizubehalten.

I 7.2 Für je 4 Park- und Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Es ist jeweils eine Pflanzscheibe von mind. 8 m² und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

I 7.3 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortheimischen Sträuchern wie z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Alternativ können bodendeckende Pflanzen wie Efeu oder Immergrün gepflanzt werden.

Qualitäts- und Größenbindung: 2x verpflanzte Sträucher, 125-150 cm.

I 7.4 Pflanzungen im privaten Bereich

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Gartengrundstücken sind einzugrünen. Dabei ist auf jedem Grundstück mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die Auswahl der Laubbaumarten kann der folgenden Artenliste entnommen werden, wobei die großkronigen Baumarten bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu verwenden sind.

Als großkronige Bäume kommen z.B. in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Walnuss.

Mittelkronige Bäume sind z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Kern- und Steinobsthochstämme.

I 7.5 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind ab einer Größe von 10 m² dauerhaft mit geeigneten Pflanzen extensiv zu begrünen.

I 8. Zuordnungsfestsetzung von Ausgleichsflächen-Ersatzmaßnahmen (s. gesonderter Geltungsbereich) (§ 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Den zu erwartenden Eingriffen im öffentlichen Bereich und auf privaten Grundstücksflächen werden als Ausgleichsflächen und für Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Umfang von 6.972 m² auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 12758 in der Gewanne „Am Mußbacher Weg“ in Gemarkung Haßloch.

Hiervon entfallen
im öffentlichen Bereich:

- a) 2.552 m² für den Ausgleich öffentlicher Eingriffe,
- b) 510,4 m² Ersatzfläche für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume

im privaten Bereich:

- a) 2.477 m² für den Ausgleich privater Eingriffe
- b) 781 m² für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit privaten Eingriffen
- c) 651,6 m² Ersatzflächen für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume

Auf dem Acker am Mußbacher Weg ist eine extensive Magerwiese zu entwickeln. Zur Aufwertung des Lebensraumes sind mind. 30 Obstbäume zu pflanzen. Dabei sind regionale Sorten zu verwenden.

I 9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden entlang der Langgasse straßenseitig und seitlich passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass ihre nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen Gesamtschalldämme $R'_{w,res}$ Tabelle 8, den in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereichen III-V entsprechen.

Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche

III	61 - 65 dB(A)
IV	66 - 70 dB(A)
V	71 - 75 dB(A)

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

- a) Schlafräume nachts (22:00 – 6:00 Uhr): 30 dB(A)
- b) Wohnräume tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr): 35 dB(A)
- c) Büroräume tagsüber (6:00 – 22:00 Uhr): 40 dB(A)

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung, erstellt im April 1999 durch das Büro FIRU, Kaiserslautern, wird hingewiesen.

II. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 (LBauO))

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

II 1.1 Fassadengestaltung

II 1.1.1 Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpappe- oder Metallelementen u.a. sind nicht zulässig.

II 1.1.2 Im Mischgebiet sind die Fassaden der straßenseitigen Gebäude entlang der Langgasse, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, „kleinteilig“ zu gliedern.

Dafür sind:

- a) Bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Gebäudekanten aus Werkstein) zu erhalten oder zu ersetzen und bei Neubauten in vergleichbaren Proportionen aufzunehmen.
- b) Fenster als „stehende“ Rechtecke (i.V. von ca. 1:1,2 bis 1:1,5) auszubilden.
- c) Schaufenster durch Pfeiler oder andere Gliederungselemente (Sprossen) deutlich in stehende Rechtecke zu unterteilen.

II 1.2 Dachgestaltung

II 1.2.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude mit symmetrischen Satteldächern entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

Ausgenommen sind Hauptgebäude im Mischgebiet entlang seitlicher Nachbargrenzen im Bereich der dargestellten Hofzonen. Hier sind zulässig:

Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO:

Flachdächer, Pultdächer 0 – 30°

Flachdächer, flachgeneigte Pult- oder Satteldächer 0 – 15°
oder Dachform und -neigung als Satteldächer wie beim Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise abweichende Dachneigungen zulässig, wenn eine Dachbegrünung (0°-15°) oder ein Dach mit einer Ausrüstung mit Solarzellen o.ä. vorgesehen werden soll. Bei Hausgruppen muss die abweichende Dachneigung jeweils für die ganze Gruppe gleich sein.

- II 1.2.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Länge jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, maximal 4,0 m, betragen.**

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Gauben vom Ortgang einen Abstand von mind. 0,60 m und im Mischgebiet bei den Gebäuden entlang der Langgasse einen Abstand von mind. 1,20 m, jeweils gemessen ab Außenwand, einhalten. Vom First müssen Gauben einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

- II 1.2.3 Dacheinschnitte (Loggien) in die geneigten Dachflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Es gelten die Beschränkungen wie bei Ziff. II 1.2.2.**

Bei den Gebäuden im Mischgebiet dürfen bei den straßenseitigen Gebäuden entlang der Langgasse Dacheinschnitte nur an Gebäudeseiten angeordnet werden, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum her einzusehen sind.

- II 1.2.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie oder begrünte Dächer.**

**II 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- II 2.1 Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mind. 75 % der Fläche, bei Reihenhäusern zu mind. 50 % der Fläche einzugrünen.**

- II 2.2 Die Befestigung von Flächen, d.s. z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Notwendige Befestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als im Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit trichterförmigen Wassereinfläufen, die mit Kies gefüllt sind, wie z.B. UNI-Ökosteine, ÖKO-ILATIN und andere.**

II 2.3 Einfriedungen

- II 2.3.1 Die entlang der Langgasse an der Straßenseite vorhandenen alten Einfahrtstore sind zu erhalten und ggf. durch gleichartige zu ersetzen. Entlang der Langgasse sind Tore mit einer Mindesthöhe von 2,5 m zulässig.**

- II 2.3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Straßenseiten im Allgemeinen Wohngebiet wird mit max. 1,10 m über OK Gehweg festgesetzt. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,3 m betragen.**

- II 2.3.3 Bei den Hausgruppen sind an der Seite des Haupteinganges Einfriedungen nicht gestattet. Zulässig sind lediglich Abgrenzungen durch Saumsteine mit einer Höhe von max. 0,20 m über OK Gehweg.**

- II 2.3.4 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeabschnitten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig.**

- II 2.3.5 Maschendrahtzäune sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. An den Straßenseiten dürfen keine geschlossenen Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.**
- II 2.3.6 Entlang der öffentlichen Grünfläche im Norden (Übergang zum Friedhof) sind Einfriedungen in 1,10 m Höhe über OK natürlichem Gelände in offener Konstruktion zu errichten.**
- II 2.4 Abfallbehälter**
- Stellplätze für Abfallbehälter sind unmittelbar neben den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sie sind in den Vorgärten zu integrieren und abzapflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.**

III. SCHRIFTLICHE HINWEISE

III 1. Bodenfunde

III 1.1 Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen nachdrücklich darüber zu informieren, dass das Landesamt für Denkmalpflege mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten ist.

III 1.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz, DSchIPfIG) 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.

III 2. Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäuser)
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind als ein einheitlicher Baukörper zu betrachten. Die Gestaltung, z.B. die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung soll in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

III 3. Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen Bei Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten oder es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

III 4. Oberflächenwasser

III 4.1 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).

III 4.2 Grundstückseigentümer sollen das anfallende Niederschlagswasser möglichst vollständig auf den Baugrundstücken verwerten. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden versickert und bei Bedarf in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l/m² Dachfläche vorgehalten werden.

III 5. Abfallbehälterstandplätze
Standplätze für Abfallbehälter, insbesondere für Biotonnen, sind an kühlen, schattigen Stellen, abseits von Wohn- und Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

III 6. Grenzabstände
Bei allen Pflanzungen auf den privaten Grundstücken sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

III 7. Immissionen

Im Westen des Plangebietes kann es in Einzelfällen Beeinträchtigungen durch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Herstellung von Imkereibedarf) kommen.

III 8. Wandberankung und Dachbegrünung

Größere fensterlose Wandflächen sollen mit Efeu, Wildem Wein oder anderen geeigneten Rankpflanzen begrünt werden.

Flachdächer, z.B. von Nebengebäuden oder Garagen, sollen extensiv begrünt werden.

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (8) BauGB 1998

1. Planungsziel und -erfordernis

Der am 02.04.1984 von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Flächennutzungsplan-Änderungsplan II der Gemeinde Haßloch weist den Ortsbereich westlich der Bahnhofstraße und unmittelbar nördlich der Langgasse als vorhandene „gemischte Baufläche“ sowie den noch unbebauten Bereich westlich bzw. nördlich davon als geplante „Wohnbaufläche“ aus. Wegen unterschiedlicher städtebaulicher Funktionen und baulicher Struktur und wegen zeitlich unterschiedlicher Realisierungsmöglichkeiten wurde dieses Gebiet in zwei Bereiche, den Teilplan 1 entlang der Bahnhofstraße und den Teilplan 2 zwischen Langgasse und altem Friedhof, unterteilt und planerisch getrennt bearbeitet. Der Teilplan 1 wurde unter Az: 610-13/63-05/Ha-61/li genehmigt und ist am 14.09.1989 in Kraft getreten.

Nachdem seit diesem Zeitpunkt verschiedene grundstücksmäßige und planungsrechtliche Aspekte vorgeklärt werden konnten, soll jetzt auch das Teilgebiet 2 der Bebauung zugeführt werden.

Das Teilgebiet 2 gehört mit seinen Altbauten entlang der Langgasse zum historischen Ortsbereich der Gemeinde. Für diesen wurde im Jahr 1978 in einer „Grobanalyse“ untersucht, ob hier besondere, der Ortserneuerung dienende Maßnahmen notwendig sind. Eine ungefähre Abgrenzung eines Erneuerungsgebietes war seinerzeit in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. In dem später endgültig abgegrenzten und zwischenzeitlich genehmigten Sanierungsgebiet wurden auch die Altbauteile des Planbereichs 2 erfasst. Diese gehören somit zum engeren Ortskern, in dem Maßnahmen zur Verbesserung und zur Stärkung der Zentrumsfunktionen der Gemeinde erforderlich sind.

Für die z.Zt. noch unbebauten überwiegend als Acker und Gärten genutzten Flächen nördlich dieser Altbebauung liegen schon seit längerem konkrete Bauwünsche der Eigentümer vor. Auch die Gemeinde ist aus allgemeinen städtebaulichen und strukturellen Gründen an einer Erschließung dieser Flächen interessiert, da hierdurch eine weitere bauliche Verdichtung des engeren Ortskerns im Sinne der angestrebten vorrangigen Innenentwicklung erreicht werden kann. Mit dieser „Innenbereichsentwicklung“ lässt sich gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme für Bauzwecke im Randgebiet der Gemeinde auf ein vertretbares Maß reduzieren und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreichen.

Um für die geplanten öffentlichen und privaten Maßnahmen im Ortskern die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch für das Gebiet „Ver-

längerte Friedhofstraße“-Teilplan 2 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet „Verlängerte Friedhofstraße“ – Teilplan 2 umfasst die Grundstücke zwischen der nördlichen Langgasse und dem „Alten Friedhof“. Das Gebiet wird begrenzt

- im Osten von einer Linie ca. 80 m westlich der Bahnhofstraße, d.i. z.T. die Westgrenze des Bebauungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße“ – Teilplan 1 sowie im südlichen Teilbereich, die Westgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 70 und 71/2
- im Süden von der Nordgrenze der Langgasse sowie auf einem 35 m langen in der Mitte gelegenen Teilstück, einschließlich der Straßenfläche der Langgasse
- im Westen von der Ostgrenze der Grundstücke Flst.-Nr. 49, 50 und 51 sowie der Verlängerung der Ostgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 49 noch Norden bis zur Nordgrenze des Weges Flst.-Nr. 3430.
- im Norden von der Südgrenze des Alten Friedhofs.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha. Davon entfallen rd. 1,0 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, rd. 0,7 auf das Mischgebiet, rd. 0,1 ha auf Schutzgrünflächen und rd. 0,4 ha auf öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün.

Ebenfalls in Bebauungsplan einbezogen wird die externe Ausgleichsfläche gem. der textlichen Festsetzung I 8. Der Geltungsbereich dieser Teilfläche umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 12758 auf der Gemarkung Haßloch.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgenommenen Darstellungen als „gemischte Baufläche“ entlang der Langgasse und als „Wohnbaufläche“ im übrigen Bereich werden im Bebauungsplan weiterentwickelt und detailliert, d.h. als „Mischgebiet“ nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Begründung der grundlegenden Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Teilgebiet der vorhandenen und zu ergänzenden Bebauung entlang der Langgasse – mit Grundstückstiefen zwischen 55 und 75 m - erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung weiterhin als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO. Die Einstufung dieser Zone ergibt sich aus der bereits vorhandenen Nutzungsmischung mit Wohngebäuden, Kleingewerbebetrieben und Läden. Diese Nutzung soll auch in Zukunft erhalten bleiben und, mit dem Ziel einer Stärkung des Ortskerns, weiter ausgebaut werden. Ausgeschlossen werden in diesem Bereich lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da diese wegen der dafür notwendigen hier aber nicht verfügbaren Flächengröße und wegen eines voraussichtlich hohen

Verkehrsaufkommens der angestrebten Zentrumsfunktion entgegenstehen würden. Darüber hinaus werden auch Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, da der Betrieb solche Stätten zu einer nicht zu akzeptierenden Störung der in diesem Ortsbereich angestrebten hochwertigen Zentrumsnutzung führen könnte.

Das gesamte übrige Plangebiet, d.s. die Flächen zwischen dem Mischgebiet entlang der Langgasse und dem alten Friedhof, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden lediglich die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO als Ausnahme angeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), da die zentrumsnahe Wohnnutzung in diesem Teilbereich Vorrang haben soll. Ausnahmsweise zugelassen werden wegen der Zentrumsnähe allerdings kleine Beherbergungsbetriebe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Mischgebiet entlang der Langgasse am Bestand orientiert festgesetzt. Die GRZ liegt hier zwischen 0,5 und 0,6, die GFZ in der Regel zwischen 1,0 und 1,2. Die Obergrenzen für die GRZ (max. 0,6) und GFZ (max. 1,2) in Mischgebieten gem. § 17 BauNVO können somit im Bestand nahezu überall eingehalten werden. Nur im Bereich der Langgasse 68 (MI 12) wird die GFZ mit 1,3 festgesetzt, d.h. um 0,1 d.h. geringfügig höher festgesetzt. Damit wird auf die vorhandene Bebauung des Eckgrundstückes reagiert und die vorhandene Situation planerisch gesichert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. In der rückwärtigen Scheunenzzone wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die Obergrenzen für ein Mischgebiet gem. § 17 BauNVO werden in der Scheunenzzone unterschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ überwiegend mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Auch hier werden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen unterschritten, so dass Eingriffe in Grund und Boden minimiert werden. Nur in den Bereichen, in denen Reihemittelhäuser geplant sind, wird die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze in § 17 BauNVO. Dadurch können in den kleineren Reihemittelhausgrundstücken Gebäude mit der gleichen Kubatur wie auf den größeren Reihenendhausgrundstücken errichtet werden.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Im Bereich des Mischgebietes entlang der Langgasse wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Gebäudehöhen durch die Höhe der vorhandenen Altbebauung bestimmt. Diese Zone ist bisher durch eine 1-, 1 ½ und 2-Geschossigkeit gekennzeichnet und soll aus

gestalterischen und strukturellen Gründen weiterhin auf Gebäude mit max. 2 Geschossen beschränkt werden. Nur im Südosten des Plangebietes auf einem Eckgrundstück wird für das bereits vorhandene 3-geschossige Gebäude (Langgasse 68, MI 12) eine maximal 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Da die Zahl der Vollgeschosse allein noch keine ausreichenden Rückschlüsse auf die Gebäudehöhe zulässt, wird zusätzlich die maximal zulässige Wandhöhe im Bebauungsplan festgelegt. Die festgesetzten Wand- und Sockelhöhen im Mischgebiet orientieren sich dabei am Bestand, wobei das 3-geschossige Gebäude in der Langgasse 68 durch höhenmäßige Abstufung wieder in die Gesamtanlage eingebunden werden soll. Im Vergleich zu der Bebauung entlang der Langgasse werden in der rückwärtigen „Scheunenzone“ etwas niedrigere Wandhöhen festgesetzt, um auch einen optischen Übergang zwischen dem stärker verdichteten Ortskern und der weniger dicht bebauten Neubauzone zu erreichen.

Dieser Übergang wird im Allgemeinen Wohngebiet weitergeführt. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Wandhöhen abgestuft festgesetzt. Angrenzend an die Scheunenzone ist eine maximal 2-geschossige Bebauung zulässig. Durch die Festlegung der Wandhöhen ist hier das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss einzubeziehen. Im Bereich der Hausgruppen in der Mitte des Allgemeinen Wohngebietes ist eine 2-geschossige, etwas höhere Bebauung vorgesehen. Damit wird die Verschattung der nördlich liegenden benachbarten Gartenbereiche minimiert. Dies ist sinnvoll, da die Grundstückstiefen insbesondere bei den Ost-West verlaufenden Zeilen verhältnismäßig gering ist. In direkter Nachbarschaft zum Friedhof ist dann aus Pietätsgründen eine 1-geschossige Bebauung mit entsprechenden Wandhöhen festgesetzt.

4.3 Bauweise, Nebengebäude sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Als Bauweise wird im Mischgebiet in Anpassung an die gewachsene bauliche Situation entlang der Langgasse straßenseitig die Haus-Hof-Bauweise („abweichende Bauweise“) und im rückwärtigen Grundstücksbereich, in der ehemaligen Scheunenzone, die geschlossene Bauweise mit querstehenden, von Grenze zu Grenze reichenden Gebäuden festgesetzt. Damit wird die typische Ortsgestalt im Zentrumsbereich erhalten bzw. wieder aufgenommen. Gleichzeitig kann durch die Errichtung von neuen Wohnbauten in der Scheunenzone die Zahl der Wohnungen im Ortszentrum angemessen erhöht und damit die gewünschte „Innenentwicklung“ erreicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt generell die offene Bauweise. Als Folge der geplanten großen Zahl an Reihen- und Doppelhäusern ergeben sich jedoch relativ kleine Baugrundstücke, die zu einer in Ortskernnähe angemessenen, vergleichsweise höheren Siedlungsdichte führen.

Diese Art der Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen entspricht auch den Wohnwünschen der künftigen Bewohner, abgeleitet aus der bei der Gemeinde vorliegenden Wohnungsnachfrage. Im Bereich der festgesetzten Reihenhausbebauung wird günstiger Wohnraum für junge Familien geschaffen. Die eingeschossige Einzelhausbebauung eignet sich trotz der festgesetzten Mindestsockelhöhe von 50 cm noch für eine barrierefreie Bebauung in Zentrumsnähe und wurde im Rahmen der Grobzuteilung vor allem von älteren Grundstückseigentümern nachgefragt.

Nebengebäude

Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude i.S. der LBauO darstellen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur bis zu einer Größe von 15 m² zulässig. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke durch Nebengebäude „verbaut“ werden.

Durch die Festsetzung, dass auf den im Plan festgesetzten Hofflächen des Mischgebietes entlang der Langgasse keine baulichen Anlagen zulässig sind, soll die vorhandene Haus-Hof-Bauweise gesichert und die charakteristischen Höfe erhalten werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen im Mischgebiet orientieren sich bei den Gebäuden entlang der Langgasse am Bestand, auch hierdurch wird die charakteristische Haus-Hof-Bauweise gestärkt. In der rückwärtige Scheunenzone wird, ebenfalls zur Sicherung der historischen Bauweise, eine traufständige Gebäudestellung festgelegt. Gleichzeitig können so die Dachflächen nach Süden orientiert werden, so dass günstige Voraussetzungen für eine Solarenergienutzung geschaffen werden.

Bei den Gebäude im neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird diese Traufständigkeit aufgenommen und weitergeführt. Auch hier wird dadurch eine günstige Orientierung der Dachflächen für eine Solarenergienutzung erreicht und die Verschattung auf den nördlichen Grundstücken minimiert. Nur im Osten des Plangebietes sind an den nach Osten in das Gebiet „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1“ weiterführenden Straßen und Wegen auch zwei Gebäude giebelständig anzuordnen, um einen traufständigen Gebäudeabschluss nach Osten zu erreichen.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Da im allgemeinen Wohngebiet Garagen mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen sind, bleibt vor den Garagen ausreichender Raum für die Anordnung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück. Dadurch besteht die Möglichkeit, einen zweiten Pkw auf dem Grundstück unterzustellen. Hierdurch soll ein Anreiz geschaffen werden, einen Zweit-Pkw nicht im Straßenraum sondern auf dem Grundstück abzustellen, so dass nach

Möglichkeit der Straßenraum weitgehend von abgestellten Fahrzeugen freigehalten werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen für Hausgruppen (Reihenhäuser) jeweils in die einzelnen Gebäudeabschnitte einzubeziehen, die Stellplätze sind vor den Garagen anzuordnen. Auch hierdurch soll ein geordnetes Abstellen der Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück erreicht werden, um den öffentlichen Raum durch abgestellte Fahrzeuge zu entlasten.

Um eine klar definierte Vorgartenzone als Übergang zwischen Straßenraum und privatem Grundstück zu sichern, sind hier Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. Dadurch kann insgesamt der Eindruck eines großzügigeren Straßenraums erhalten werden.

Durch die Regelung, dass die Fußbodenoberkante der Garage nicht tiefer als die OK Straßenfläche liegen darf, soll verhindert werden, dass für Garagen Abgrabungen im Straßenraum sichtbar sind. Solche Abfahrten in eine Garage im Untergeschoss würden den Straßenraum in einem innerörtlichen Gebiet erheblich stören.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Allgemeinen Wohngebiet auf jeweils max. zwei beschränkt. Damit soll trotz einer gewünschten und angestrebten städtebaulichen Verdichtung der ortstypische Siedlungscharakter erhalten bleiben. Durch die Festlegung der max. zulässigen Zahl der Wohnungen im Gebiet kann auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen besser abgeschätzt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wurden so dimensioniert, dass eine ausreichende Erschließung gewährleistet wird. Die neu geplanten Verkehrsflächen wurden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, was der rückwärtigen Lage des Allgemeinen Wohngebietes und der Gebietsgröße Rechnung trägt. Baumpflanzungen, Pflanzbeete und Grünflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig. Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsfläche auszubauen (s. auch Kap. 5). Der Straßenraum kann damit auch die Funktion als Ort für nachbarschaftliche Kontakte erfüllen.

Falls zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich sein sollten, die auf private Grundstücke reichen, wird durch Festsetzung gesichert, dass diese auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet und zur Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums werden verschiedene Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern oder sonstige Begrünungen auf den Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken festgesetzt. Im landespflegerischen Planungsbeitrag wurde auch die Festsetzung von Fassaden- und Flachdachbegrünungen für die Minderung und den Ausgleich von Eingriffen vorgeschlagen. Von einer verbindlichen Festsetzung wurde jedoch abgesehen, da dies mit einem höherem Aufwand verbunden ist und die Gestaltungsspielräume der Bauherren deutlich einschränken würde. Es wurde stattdessen ein unverbindlicher Hinweis aufgenommen, dass eine Fassaden- und Flachdachbegrünung erfolgen sollte.

Da nicht alle Eingriffe im Gebiet selbst ausgeglichen werden können, werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen auf einem gemeindeeigenen Grundstück festgesetzt, die den Eingriffen im Gebiet zugeordnet werden (s. auch Kap. 8).

4.8 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen (s. auch Kap. 7).

Immissionsschutzrechtlich begründete Festsetzungen der Lärmvorsorge gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung aufgrund der sporadisch betriebenen „Schreinerei“ des Imkereibetriebes erfolgen im Bebauungsplan nicht. Wohl aber wird unter Punkt III 7 der textlichen Festsetzungen auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Imkereibetrieb im Einzelfall (Spitzenpegelkriterium) hingewiesen. Dieses besagt, sofern das Lärmereignis unvermeidbar ist und nicht häufiger als an 10 Tagen bzw. Nächten innerhalb eines Kalenderjahres auftritt, dürfen die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes um max. 15 dB(A) überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte dann um max. 20 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschreiten. Spitzenpegel dürfen demnach in der potentiellen Nachbarschaft eines geplanten Allgemeinen Wohngebietes maximal 80 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts erreichen. (Ausführliche Darstellung zum Immissionsschutz s. auch Kap. 7.)

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Durch die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBauO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt und es wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene charakteristische Ortsbild einfügt. Die Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

Fassaden und Dächer:

Im Bereich des Mischgebietes erfolgten die Festsetzungen in Anpassung an die Ziele der Gestaltungsempfehlungen für den Altort. Im Bereich der rückwärtigen neuen Bebauung in der Scheunenzonenzone aber auch im Allgemeinen Wohngebiet soll die Bauweise ebenfalls an diese Gestaltungsempfehlungen angepasst werden, da es sich hier um einen innerörtlichen Bereich handelt, der von der hierfür charakteristischen Bebauung umgeben ist.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll eine Gliederung der Dachflächen erreicht werden.

Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung soll die aktive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Ebenfalls zulässig ist eine Dachbegrünung. Diese Gestaltungsvorschriften sollen heutigen wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung tragen.

Vorgärten/Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten soll eine ansprechende Gestaltung der vom Straßenraum aus sichtbaren Zonen erwirkt werden. Gleichzeitig wirkt diese Festsetzung eingriffsminimierend. Stellplatzflächen, Zufahrten u.ä. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden, um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu mindern.

Einfriedungen:

Die Festsetzungen zu den Einfahrtstoren im Mischgebiet orientieren sich an den Gestaltungsempfehlungen für den Altort. Die weiteren Festsetzungen zu Einfriedungen im gesamten Gebiet werden in Anlehnung an die örtlich bereits in anderen Gebieten geltenden Gestaltungsvorschriften getroffen. Die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen soll gewährleisten, dass das Gebiet offenen Charakter erfährt. Dadurch, dass geschlossene Metallkonstruktionen sowie Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton an den Straßenseiten ausgeschlossen sind, bleibt die Vorgartenzone für Fußgänger erlebbar.

5. Erschließung

Die Erschließung des Altbaubereichs im Mischgebiet, insbesondere die der Gebäude in der ehemaligen Scheunenzzone, erfolgt von der Langgasse aus jeweils über die Stammgrundstücke, d.h. ohne einen zusätzlichen Bedarf an neuen öffentlichen Straßen und Wegen. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke kann damit Zug um Zug entsprechend den jeweiligen Wünschen der Eigentümer realisiert werden.

Die Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt über einen Straßenanschluss durch das Mischgebiet an die Langgasse. Mittelfristig ist vorgesehen einen weiteren Straßenanschluss zur Bahnhofstraße durch das Bebauungsplangebiet „Verlängerte Friedhofstraße-Teilplan 1“ herzustellen.

Intern wird das „Allgemeine Wohngebiet“ durch zwei parallel zur Langgasse verlaufende Straßen, die durch eine Querverbindung gekoppelt werden, erschlossen. Im Bereich der Querverbindung entstehen ausreichende Wendemöglichkeiten, so dass das Gebiet auch bei einer späteren Realisierung weiterer Straßenanschlüsse ausreichend erschlossen ist.

Die internen Erschließungsstraßen sollen im verkehrsberuhigten Ausbau hergestellt werden. Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraßen soll überall 5,5 m betragen, so dass Begegnungsfälle zwischen zwei LKWs bei langsamer Fahrt möglich sind. Daneben sind Seitenstreifen, die verschiedene Funktionen (z.B. Gehwege, Parkstände, Grünstreifen) übernehmen können entlang der Straßen vorgesehen. Im nördlichen Bereich ist ein breiterer Seitenstreifen (3 m) angelegt worden. Dadurch wird die Wendemöglichkeit in diesem Bereich verbessert und es entstehen Flächen für Straßenbäume. Die Baumpflanzungen in diesem Bereich wirken sich u.a. auch positiv auf das Mikroklima im Gebiet aus. Von diesen geplanten Straßeneinteilungen kann jedoch im Rahmen der Detail- und Ausbauplanung teilweise abgewichen werden. Die Zahl der Bäume und Stellplätze sowie die Fahrbahnbreite ist jedoch beizubehalten.

Auf der Gartenseite der Reihenhäuser wird ein 1,5 m breiter öffentlicher „Torfweg“ ausgewiesen, um die Zugänglichkeit in den Gartenbereich ohne Beanspruchung benachbarter Flächen zu sichern.

An mehreren Stellen des Plangebietes sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die bereits vorhandenen Plätze an der Planstraße B bleiben erhalten. Zusätzlich sind im Bereich der Planstraße D Stellplätze für Längsparker vorgesehen. Die privaten Garagen und Stellplätze für die Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet müssen jeweils auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Garagen der Reihenhäuserabschnitte müssen jeweils in die Hausgrundrisse einbezogen werden. Bei den Endhäusern sollen aus gestalterischen Gründen Garagen im seitlichen Grenzabstand nicht zulässig sein.

6. Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt über eine neue Station, die die vorhandene Station an der Langgasse ersetzt. Der neue Standort wird in Abstimmung zwischen Gemeindewerken und Baubehörde festgelegt.

Erdgasversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas kann über die Langgasse erfolgen. Eine spätere Einbindung in die Bahnhofstraße zur Verbesserung der Versorgungssicherheit ist ggf. zu prüfen.

Trinkwasserversorgung

Wie beim Erdgas erfolgt die Versorgung des Neubaugebietes mit Trinkwasser über die Langgasse. Auch hier wurde von den Gemeindewerken empfohlen zur Verbesserung der Versorgungssicherheit einen weiteren Anschluss in der Bahnhofstraße herzustellen.

Auch für die Löschwasserversorgung ist ein Anschluss an die Bahnhofstraße vorzusehen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die in der Langgasse vorhandenen örtlichen Entsorgungsleitungen gesichert. Für den Anschluss der Neubauflächen im rückwärtigen Plangebiet müssen die Leitungen bis dorthin verlängert werden.

Zum Umgang mit dem anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser wurde im Juli 1998 ein Entwässerungskonzept erstellt, das im Juni 2005 an die zwischenzeitlich geänderte Planung angepasst wurde (Neumüller Ingenieur Gesellschaft, Bad Dürkheim). In dem ergänzten Entwässerungskonzept vom Juni 2005 wurden Maßnahmen zur Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer vorgeschlagen. Dazu wurde zunächst der Grundwasserstand im Gebiet und der Durchlässigkeitsbeiwert untersucht. Bei Erkundungen am 15.07.1996 wurde der Grundwasserstand bei 1,82 m und 2,17 m angetroffen. Zwar wird angenommen, dass früher höhere Grundwasserstände im Gebiet auftraten. Diese früheren Grundwasserstände sind jedoch damit zu erklären, dass vor dem Bau der Entwässerungskanalisation in Haßloch Bewässerungsgräben unterhalten wurden, die heute nicht mehr bestehen, so dass der Grundwasserspiegel nicht mehr künstlich hochgehalten wird.

Nach Auskunft bei der Friedhofsverwaltung (der Friedhof grenzt an das Baugebiet im Norden an) wurde bei Ausschachtungen von Gräbern in den letzten 25 Jahren bis in eine Tiefe von 1,80 m kein Grundwasser mehr angetroffen. Somit wurde auch bei dem weiteren Versickerungskonzept davon ausgegangen, dass eine breitflächige Versickerung über Mulden und versickerungsfähiges Pflaster durchführbar ist. Für die Bemessung der Versickerungs-

anlagen wurde im Gutachten ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s für die anstehenden Sande und Kiessande angegeben.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen wurden im Entwässerungskonzept auf dieser Grundlage vorgeschlagen, für die Verkehrsflächen versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden. Das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen soll über offene Muldenrinnen zur westlich gelegenen Grünfläche geleitet und dort über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden. Lediglich der östliche Teil der Planstraße A von Planstraße D bis Bebauungsgrenze muss aufgrund der Geländetopographie und Anpassung an die bestehende Bebauung an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. In der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes wird eine breitflächige Mulde mit belebter Bodenzone angelegt, in der das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und versickert werden kann. Bei stärkeren Regenereignissen wird ein Notablauf in den Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Grundstücke über eine belebte Bodenzone breitflächig in Mulden zur Versickerung gebracht. Als Versickerungsfläche wurden im Entwässerungskonzept 10 % der befestigten Grundstücksfläche angesetzt. Zur Brauchwassernutzung können den Sickermulden noch Zisternen vorgeschaltet werden. Bei stärkeren Regenereignissen werden Notabläufe in den Schmutzwasserkanal bzw. zur öffentlichen Versickerungsfläche vorgesehen. Für die Bebauung zwischen Planstraße A und C soll der öffentliche Fußweg als Notablauf zur öffentlichen Versickerungsfläche herangezogen werden. Der Weg soll eine Mittelrinne mit einem Gefälle zur öffentlichen Grünfläche erhalten.

Dieses Konzept wurde mit der SGD Süd Regionalstelle WAB Neustadt abgestimmt. Dabei wurde u.a. festgehalten, dass die Versickerungsleistung und die Rückhalteeinrichtungen für einen 20-jährlichen Regen zu bemessen sind. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus den Flächen, die an den Entwässerungskanal angeschlossen werden, sind so gering wie möglich zu halten.

7. Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße, Teilplan 2“ sollen u.a. die Voraussetzungen zu einer Bebauung östlich des Betriebsgrundstückes gelegener privater Grünflächen geschaffen werden.

Bei der Neufestsetzung eines Wohngebietes in der Nähe bzw. im Einwirkungsbereich eines vorhandenen emittierenden Betriebes ist grundsätzlich vom Bestandsschutz dieses Betriebes auszugehen, sofern er rechtmäßig errichtet worden ist, dem Stand der Technik entspricht und insoweit legal emittiert.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurde durch die Gemeinde Haßloch 1999 ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Ziel war, das Maß des notwendigen Bestandschutzes des Betriebes unter dem hier relevanten Aspekt des Immissionsschutzes zu ermitteln, um schließlich die geplante städtebauliche Entwicklung darauf abzustimmen.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten wie auch eine durch den Bauausschuss vorgenommene Ortsbesichtigung bestätigten den Eindruck der Beteiligten, dass derzeit das Firmengelände wenn überhaupt, dann nur sporadisch einer gewerblichen Nutzung unterliegt.

Der Gutachter führt in einer zur Abwägung eingeholten Stellungnahme dazu folgendes aus:

(...)“Der Gutachter war nach Ortsbegehung und Betriebsbesichtigung jedoch nicht in der Lage, Geräuschemessungen durchzuführen, da keine Maschinen in Betrieb waren und nach Aussage der Fa. Hammann auch nur sporadisch Maschinen (Schreinerei) im Einsatz sind.“
(...)

Dies wird zusätzlich durch die Geschäftsadresse der Firma untermauert, die ein weiteres Betriebsgelände in Haßloch - im Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Straße“ liegend - in der Fabrikstraße 6 besitzt.

Dort werden durch die Firma zwei Fabrikhallen unterhalten. Zur Errichtung einer der Hallen wurde am 29.11.1982 ein Anschreiben der Firma an die Gemeinde gerichtet, in dem das Erfordernis des Hallenneubaus durch die Verlagerung der Produktion von Bienenwaben und Futtermitteln aus der Langgasse 51 in die neue Halle begründet wird. Des Weiteren war geplant, eine Fertigung von Bienenkästen und Holzartikeln in der neuen Halle aufzubauen und eine neue Fertigung von Honigschleudern und Edelstahlbehältern einzurichten. Auch dies wird als ein Indiz dafür gesehen, dass der Standort in der Langgasse 51 gegenüber dem Betriebsgelände in der Fabrikstraße 6 von der Firmenleitung selbst bereits vor 23 Jahren als nachrangig betrachtet wurde. Die geschilderte Sachlage lässt die Vermutung zu, dass dem Standort Langgasse 51 lediglich historische Bedeutung zukommt, wofür auch die bei der Betriebsbesichtigung vorgefundene maschinelle Ausstattung des Betriebes spricht.

Um überhaupt zu einer Einschätzung der bei Ausübung des Betriebes wohlmöglich anfallenden Emissionen zu kommen, wurde im Schalltechnischen Gutachten behelfsweise ein Schreinereibetrieb als Regelbetrieb angesetzt und mittels Schallausbreitungsberechnung das immissionsschutzrechtlich notwendige Abstandsmaß ermittelt. Der Gutachter kommt zu folgendem Schluss:

„Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräusche oder Gerüche) durch den Betrieb der Fa. Hammann an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Der zulässige Orientierungswert/Immissionsrichtwert von

55 dB (A) wird um 4 dB (A) unterschritten. Der Bestandsschutz des Betriebes wird danach durch das Planvorhaben nicht eingeschränkt. Dabei ist festzuhalten, dass das Maß zulässiger Immissionen bereits derzeit durch die in der Nachbarschaft vorhandene schutzwürdige Wohnnutzung festgelegt ist.“

Zu einer Geruchsentwicklung durch den Betrieb wird im Gutachten folgendes ausgeführt: „Die bei der Wabenproduktion bzw. der Wachsschmelze entstehenden Emissionsmassenströme bzw. Luftvolumenströme sind nur geringen Ausmaßes. Nennenswerte Geruchsstoffkonzentrationen (Geruchseinheiten/m³) sind insbesondere außerhalb der Arbeitsräume wegen nur kleiner emittierender Flächenquellen, Verdünnungs- und Konvektionseffekten nicht zu erwarten. Eine Zwangsbelüftung, die größere Luftvolumenströme erzeugen könnte, ist nicht vorhanden. Der notwendige Luftaustausch findet daher durch diffuse Lüftung (Fenster, Dachhaut) statt. Schädliche Geruchseinwirkungen, d.h. Geruchsbelästigungen an mehr als 10 % der Jahresstunden, in der Nachbarschaft bzw. im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.“

Als „kritischer Betriebszustand“ wurde in dem Gutachten das Betreiben der als Regelbetrieb angenommenen „Schreinerei“ bei aus Lüftungstechnischen Gründen geöffneten Toren festgestellt. Die heranzuziehenden Orientierungswerte der Orientierungswerte der DIN 18005 werden dabei zum Teil um 4 dB (A) überschritten. Der Gutachter führt dazu allerdings folgendes aus:

„Ein aus Lüftungstechnischen Gründen geöffnetes Tor repräsentiert heutzutage nicht mehr den Stand der Technik gem. § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz und ist damit u.U. nicht mehr vom Bestandsschutz erfasst.“

Die herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dienen der Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie dienen der städtebaulichen Lärmvorsorge und sind, wie die Bezeichnung „Orientierungswert“ verdeutlicht, nicht mit zwingend einzuhaltenden Grenzwerten gleichzusetzen. Sie sind daher der Abwägung aller in die Planung einzustellenden Belange zugänglich.

Wie bereits erwähnt, findet der schreinereiähnliche Betrieb, wenn überhaupt dann nur (nach Auskunft der Betriebsinhaber) sporadisch statt. Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung sind nur dann zu erwarten, wenn die „Schreinerei“ unsachgemäß bei offenen Toren betrieben wird.

Daraus möglicherweise resultierende Konflikte, die sich aus der heranrückenden Wohnbebauung aufgrund nachbarlicher Abwehrrechte und dem Immissionsschutzrecht ergeben, können in diesem Fall durch das sog. Spitzenpegelkriterium abgefangen werden. Dieses besagt, sofern das Lärmereignis unvermeidbar ist und nicht häufiger als an 10 Tagen bzw.

Nächten innerhalb eines Kalenderjahres auftritt, dürfen die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes um maximal 15 dB (A) überschritten werden.

Die Erforderlichkeit von aktiven wie auch passiven Lärmvorsorgemaßnahmen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens sowie der geschilderten Sachlage (insbesondere aufgrund des sporadischen Betriebs der „Schreinerei“) aus Gründen der Verhältnismäßigkeit (Kosten/Nutzen?) in Frage gestellt.

Immissionschutzrechtlich begründete Festsetzungen der Lärmvorsorge gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung aufgrund der sporadisch betriebenen „Schreinerei“ des Imkereibetriebes erfolgen im Bebauungsplanentwurf daher nicht. Wohl aber wird unter Punkt III. 7 der Textlichen Festsetzungen auf mögliche Beeinträchtigungen durch den Imkereibetrieb im Einzelfall (Spitzenpegelkriterium) hingewiesen.

Die Betriebsinhaber wurden mehrfach durch Vertreter der Gemeindeverwaltung um eine zur Berücksichtigung in der weiteren städtebaulichen Planung in diesem Bereich erforderliche Darlegung der künftigen Nutzung und Weiterentwicklung des Betriebsgeländes in der Langgasse 51 gebeten. So war ursprünglich geplant, das Betriebsgelände teilweise durch Festsetzung einer Wohnbebauung langfristig in Baugelände umzuwandeln und den Betreibern eine umfeldverträgliche Nachnutzung des Geländes zu ermöglichen.

In keinem der geführten Gespräche zwischen Gemeindevertretern und der Firmenleitung, u.a. mit Beteiligung der Industrie- und Handelskammer sowie dem Gewerbeaufsichtsamt, wurden durch die Inhaber konkrete Aussagen hierüber getroffen, so dass die Gemeinde Haßloch anhand der vorliegenden Informationen durch die Betreiber letztlich nicht in die Lage versetzt wurde eine adäquate Festsetzung bezüglich einer möglichen Folgenutzung des Betriebsgeländes in dem Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße, Teilplan 2“ vorzunehmen.

Als Konsequenz wurde das zunächst überplante Firmengelände wieder aus dem Bebauungsplanverfahren herausgenommen, wobei in der Folge ein durch die Bebauungsplanung verfolgtes städtebauliches Ziel, die Verbindung der Planstraße A mit der Friedhofstraße (Verlängerung der Friedhofstraße), zurückgestellt werden musste.

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird im weiteren Planverfahren davon ausgegangen, dass durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkung der bestehenden betrieblichen Nutzung des gewerblichen Betriebes zu erwarten ist.

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm:

Die Geräuschimmissionen des ruhenden Verkehrs auf dem im Osten des Plangebietes angrenzenden Parkplatz sind nach Berechnung gemäß bayerischer Parklärmstudie als unkritisch zu betrachten.

Durch den Verkehr auf der Langgasse werden gem. Schalltechnischer Untersuchung Immissionspegel verursacht, die sowohl am Tag als auch in der Nacht deutlich über den Orientierungswerten der 18005 in Mischgebieten liegen. Dabei wurden die straßenseitigen Fassaden der Gebäude entlang der Langgasse in den Lärmpegelbereich V, die nach hinten wegführenden Seitenfassaden in die Lärmpegelbereich IV und III eingestuft. Im Rahmen der städtebaulichen Lärmvorsorge sind daher Festsetzungen zu treffen, die bei Um- oder Neubauten Berücksichtigung finden müssen. Aus städtebaulichen und räumlichen Gründen ist ein aktiver Lärmschutz nicht möglich. In den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher für die Außenbauteile dieser Gebäude zwingend passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) festgesetzt.

Für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da durch die Bebauung im Mischgebiet eine Abschirmung gegen den Verkehrslärm der Langgasse gegeben ist.

8. Grünordnung (Kurzfassung aus Landespflegerischem Planungsbeitrag)

8.1 Zustand von Natur und Landschaft

Von der Bebauung werden überlange (140-160 m), in der Ortsmitte gelegene, an der rückwärtigen Scheunenzzone ansetzende Gartengrundstücke beansprucht. Wegen ihrer Flächengröße wurden die der bestehenden Wohnbebauung zugeordneten Gartenparzellen nur zum Teil als Hausgärten genutzt. Der überwiegende Teil dieser innerörtlichen Freifläche besteht aus Mähwiesen mit vereinzelt stehenden Obsthochstämmen. Teile der Fläche wurden sogar ackerbaulich genutzt, ein weiterer Hinweis auf die ehemals überdimensionierten Gartengrundstücke.

Das für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene Gebiet liegt im Bereich der Schwemmkegel von Speyerbach und Rehbach. Das Gelände ist nahezu eben. Die Böden in diesem Bereich sind sandig-kiesig und leicht verlehmt mit geringer Wasserspeicherfähigkeit. Die Unterflurabstände des Grundwassers sind zeitweise mit 0,49 bis 0,71 m gering. Dies erschwert eine Unterkellerung und erhöht zugleich das Gefährdungspotential für die Grundwasserverschmutzung. Dies gilt auch für die Versickerung von Oberflächenwasser, für das bei den hoch anstehenden Grundwasserständen die Filterschicht Mächtigkeiten von weniger als 1 m hat. Es ist daher abzuwägen, ob trotz ausreichender Durchlässigkeitsbeiwerte eine Oberflächenversickerung realisiert werden soll.

8.2 Bewertung des Naturhaushalts

Die intensive Bearbeitung der Nutz- und Ziergärten bedingt in der Regel einen hohen Eintrag von Stoffen in den Boden. Die bereits bebauten Bereiche sind stark versiegelt. Das Bodenpotential ist daher bereits stark beeinträchtigt.

Gleiches gilt bezüglich des Stoffeintrags für den Wasserhaushalt.

Die innerörtlichen Freiflächen haben eine positive Bedeutung für das Kleinklima, da auf ihnen Kaltluft entsteht. Große Bäume mit hoher Transpirationsleistung und günstigem Schattenwurf sind dagegen selten.

Die vorkommenden Gehölzpflanzungen sind aufgrund der Ausprägung mit fremden Arten ohne große Bedeutung für Flora und Fauna. Die erfassten Einzelbäume sollten soweit als möglich als Lebensraum erhalten werden. Die Obstanlage und die Wiesenflächen sind in ihrer Ausprägung nicht optimal ausgestattet. Sie haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Insbesondere der Avifauna dienen sie als Brut- und Nahrungsbiotop.

Insgesamt hat der Bereich jedoch eine geringere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es herrschen vorwiegend naturferne Biotoptypen vor. Weiterhin wirkt sich die isolierte Lage im zentralen Ortsbereich negativ aus. Eine potentielle Vernetzungsfunktion übernimmt die nördlich angrenzende Grünanlage des Friedhofs an der Bahnhofstraße.

8.3 Landespflegerische Zielsetzungen

Aufgrund der Bestandserhebung und Bewertung ergeben sich als Zielvorstellungen für die landespflegerischen Maßnahmen die nachfolgenden Leitsätze:

- Straßenbegleitende Strauchpflanzen
- Baumschirm im Bereich von Pkw-Stellflächen
- Pflanzung eines „Hausbaums“ (Laubbaum/Obsthochstamm) je Gartengrundstück, z.B. im Bereich von Sitzterrassen (Schattenspendler)
- Begrenzung der Bodenversiegelung und – wo Bodenversiegelung unvermeidlich (besonders im privaten Bereich) – Wahl wasserdurchlässiger Beläge (Pflaster mit Fugen in Sand verlegt, Rasengittersteine, „Ökosteine“, Schotterrassen, wassergebundene Decke)
- Bodenschutz durch Sicherung des Oberbodens, Vermeidung von Bodenverdichtung, Maximierung der Offenhaltung vegetationsfähigen Bodens.
- Wand- und Dachbegrünung (bei Flachdächern) aus klimatischen, faunistischen, allgemeinökologischen Gründen; Zusatzeffekte: Verwitterung bei Wandflächen, Verbesserung des Gebäudeinnenklimas, Minderung von Energieverlusten, Minderung der Versprödung der Dachhaut
- Versickerung oder/und Auffangen von oberflächlich abfließendem Niederschlag

8.4 Bewertung des Eingriffs

Das Vorhaben wird den Raum und den Naturhaushalt im Plangebiet verändern. Hiervon sind vor allem die höherwertigen Biotoptypen (Obstbrache, Wiesenflächen) als Lebensraum betroffen, die vollständig verloren gehen werden. Der Verlust entsteht durch Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Höfen sowie Straßen und Wegen. Die Funktion des Bodens gehen in den versiegelten Bereichen verloren, die verbliebenen Freiflächen werden zu Zier- und Nutzgärten umgestaltet. Gleichzeitig reduziert sich die Sickerleistung und Speicherkapazität des Bodens. Stoffeinträge in Boden und Bodenwasser ändern sich. Durch die Versiegelung ergeben sich auch negative Auswirkungen auf das Mikroklima, da dauerhafte Grünstrukturen mit ihren positiven Wirkungen auf das Klima verloren gehen.

Da der Raum nicht für jedermann zugänglich ist, stellt die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Planung nur einen unerheblichen Eingriff dar. Nach der Bebauung werden weiterhin Hausgärten das Bild prägen. Auswirkungen auf die Erholung bestehen nicht, da der Bereich auch heute nicht für die Erholung zur Verfügung steht.

8.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die zu erwartenden Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren:

Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn in einer Stärke von 25-30 cm abzutragen und bauseits in Mieten zur Wiederverwendung auf den nicht überbauten Grundstücken zu lagern. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist zum Schutz gegen Erosion und das Aufkommen von Wurzelkräutern eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Im übrigen ist die DIN 18914 (Bodenarbeit) zu beachten.

Durch periphere Umpflanzungen der Gebäude mit heimischen Feldgehölzen sowie mit begleitenden Wildkrautsäumen kann, verglichen mit dem Jetztzustand, eine Artenanreicherung erfolgen. Ebenso sind interne Durchgrünungsmaßnahmen geeignet, neue Lebensräume, vor allem für die Avifauna (Vögel), zu schaffen.

Im Siedlungsbereich kann die Neigung zur sommerlichen Überwärmung durch vegetationsbauliche Maßnahmen gemildert werden (Beschattung von Straßenräumen, Kühlwirkung durch Verdunstung). Während der kalten Jahreszeit kann durch die Windschutzwirkung der Vegetation die Energieabgabe der „Außenhaut“ der Gebäude gemindert und damit ein Beitrag zur Energieeinsparung geleistet werden.

Oberflächlich abfließendes Dachwasser sollte als Brauwasser für die Gartenbewässerung in Zisternen aufgefangen oder wo möglich in Mulden zur Grundwasseranreicherung versickert werden. Dabei sollte die Versickerung über eine belebte Bodenschicht von mind. 30 cm er-

folgen. Die Versickerung sollte in einem Abstand von mind. 6 m von den Gebäudewänden vorgesehen werden.

8.6 Flächenbilanz und Bewertung vor und nach der Bebauung

Der Zustand und die ökologische Bewertung **vor** der Planung stellt sich wie folgt dar:

Biototyp	Fläche in m²	Anteil in %	Biotopwert
Acker	1.530	7,0	Sehr gering
Wiese	8.797	40,0	Mittel
Obstanlagen, verwildert	2.129	9,7	Mittel
Hausgarten	2.623	12,0	Gering
Grasweg	250	1,1	Gering
Gehölz, Hecke	60	0,3	Gering
Straße, Parkplatz	1.140	5,2	Vernachlässigbar
Bebauung mit Innenhöfen	5.436	24,7	Vernachlässigbar
Gesamtfläche	21.965	100,0	

Nahezu die Hälfte des Gebietes hat vor der Planung einen mittleren Biotopwert. Die übrigen Flächen weisen einen geringen (13,4 %) bis vernachlässigbaren (rund 30 %) Biotopwert auf.

Der Zustand und die ökologische Bewertung **nach** der Planung wird sich wie folgt darstellen:

Biototyp	Fläche in m²	Anteil in %	Biotopwert
Öffentliche Grünflächen	862	3,9	Mittel
Verkehrsgrün	249	1,1	Gering
Privates Grün mit Pflanzbindung	2.477	11,2	Gering
Privates Grün ohne Pflanzbindung	5.991	27,4	Gering
Max. bebaubare Fläche	8.694	39,6	Vernachlässigbar
Straße, Parkplatz	3.692	16,8	Vernachlässigbar
Gesamtfläche	21.965	100,0	

Der Anteil der Flächen mit mittlerem Biotopwert verringert sich auf rund 4 %. Rund 40 % der Flächen weisen einen geringen, rund 56 % einen vernachlässigbaren Biotopwert auf.

Die Gegenüberstellung der Bewertung vor und nach der Planung zeigt, dass der erforderliche Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet nicht erreicht wird. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ausgleichsbilanzierung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für öffentliche und private Flächen getrennt dargestellt:

Bilanz für öffentliche Flächen			
Eingriff	Fläche/ Anzahl	Ausgleich	Fläche/ Anzahl
Boden Neuversiegelung durch Anlage öffentlicher Verkehrsflächen führt zu Verlust der Bodenfunktion	2.552 m ²	Verbesserung der Bodenfunktion durch Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensive Magerwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12758. Verwendung von offenfugigen Baumaterialien auf den Stellplätzen	2.552 m ²
Wasser Reduzierung der Versickerungsflächen		Oberflächenwasser ist zu sammeln und zu versickern. Verwendung offenfugiger Baumaterialien bei Stellplätzen	
Klima Beseitigung klimaaktiver Strukturen		Anlage klimaaktiver Strukturen in den Straßenflächen (Straßenbäume)	14 Stück
Arten- und Biotopschutz Verlust von Lebensräumen durch Flächeninanspruchnahme	2.552 m ²	Neuanlage einer Streuobstwiese und Pflanzung von Obstbaumhochstämmen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12758. Ersatzfläche für Wertverlust	2.552 m ² ca. 15 Stück 510,4 m ²
Landschaftsbild/Erholung Veränderung des Landschaftsbildes, das von Wirtschaftsflächen, Grünstrukturen und Gebäuden bestimmt wird		Aufwertung des Landschaftsbildes durch Begrünung des Straßenraumes im Baugebiet. Begrünung der öffentlichen Grünfläche	14 Stück 1.011 m ²

Bilanz für private Flächen			
Eingriff	Fläche/ Anzahl	Ausgleich	Fläche/ Anzahl
Boden Neuversiegelung durch Anlage von Gebäuden führt zu Verlust der Bodenfunktion	3.258 m ²	Verbesserung der Bodenfunktion durch Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensive Magerwiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12758.	3.258 m ²
Wasser Reduzierung der Versickerungsflächen		Oberflächenwasser ist zu sammeln und zu versickern. Verwendung offenfugiger Pflaster	
Klima Beseitigung klimaaktiver Strukturen und Reduzierung der Kaltluftbewegungen durch Errichtung von Gebäuden		Anlage klimaaktiver Strukturen (Gärten, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung auf Nebengebäuden) Pflanzung eines Baumes 2. Ordnung im Hausgarten je Grundstück	ca. 30 Stück
Arten- und Biotopschutz Verlust von Lebensräumen durch Flächeninanspruchnahme	3.258 m ²	Neuanlage von Hausgärten Pflanzung von Obstbaumhochstämmen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 12758. Hierbei ergibt sich ein zusätzlicher externer Ersatzbedarf von Ersatzfläche für Wertverlust	2.477 m ² ca. 15 Stück 781 m ² 659,6 m ²

Bilanz für private Flächen			
Eingriff	Fläche/ Anzahl	Ausgleich	Fläche/ Anzahl
Landschaftsbild/Erholung Veränderung des Landschaftsbildes, das von Wirtschaftsflächen, Grünstrukturen und Gebäuden bestimmt wird		Aufwertung des Landschaftsbildes durch Begrünung von Vor- und Hausgärten	

Für die externen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen der Beeinträchtigungen der Potentiale, die im Zusammenhang mit öffentlichen und privaten Zwecken notwendig werden, ist auf dem Grundstück mit der Flurnummer 12 758 der Gemeinde eine Fläche von insgesamt ca. 6.972 m² zur Verfügung zu stellen.

Hiervon entfallen

- 2.552 m² für den Ausgleich öffentlicher Eingriffe
- 510,4 m² Ersatzfläche für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume
- 2.477 m² für den Ausgleich privater Eingriffe
- 781 m² für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit privaten Eingriffen
- 651,6 m² Ersatzfläche für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume

Auf dem Acker am Mußbacher Weg mit der Flurnummer 12 758 ist eine extensive Magerwiese zu entwickeln. Zur Aufwertung des Lebensraumes sind ca. 30 Obstbäume zu pflanzen. Dabei sollen regionale Sorten verwendet werden.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 2“ wurde vor dem 20. Juli 2004 vom Gemeinderat beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein und daher nach den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Insgesamt entstehen durch die vorliegende Planung rund 17.500 m² Bauflächen. Davon sind rund 7.200 m² ein bereits bestehendes Mischgebiet mit großem Versiegelungsanteil. Die gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.7 UVP-pflichtige Mindestgröße von 20.000 m² für Städtebauprojekte wird nicht überschritten, so dass von einem gesonderten Umweltbericht abgesehen werden kann.

Im übrigen wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie Belange des Immissionsschutzes und somit auch die allgemeine Zielsetzung der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwi-

ckeln bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Eine entsprechende Darlegung ist unter Punkt 7 (Immissionen) und 8 (Grünordnung/ Natur und Landschaft) erfolgt.

10. Bodenordnung

Es ist eine Bodenordnung erforderlich.

11. Beginn der Baumaßnahmen

Mit den Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten ergibt sich anschließend aus den zeitlichen Vorstellungen der privaten Grundstückseigentümer.

Haßloch, den 19.12.2005

()
Bürgermeister