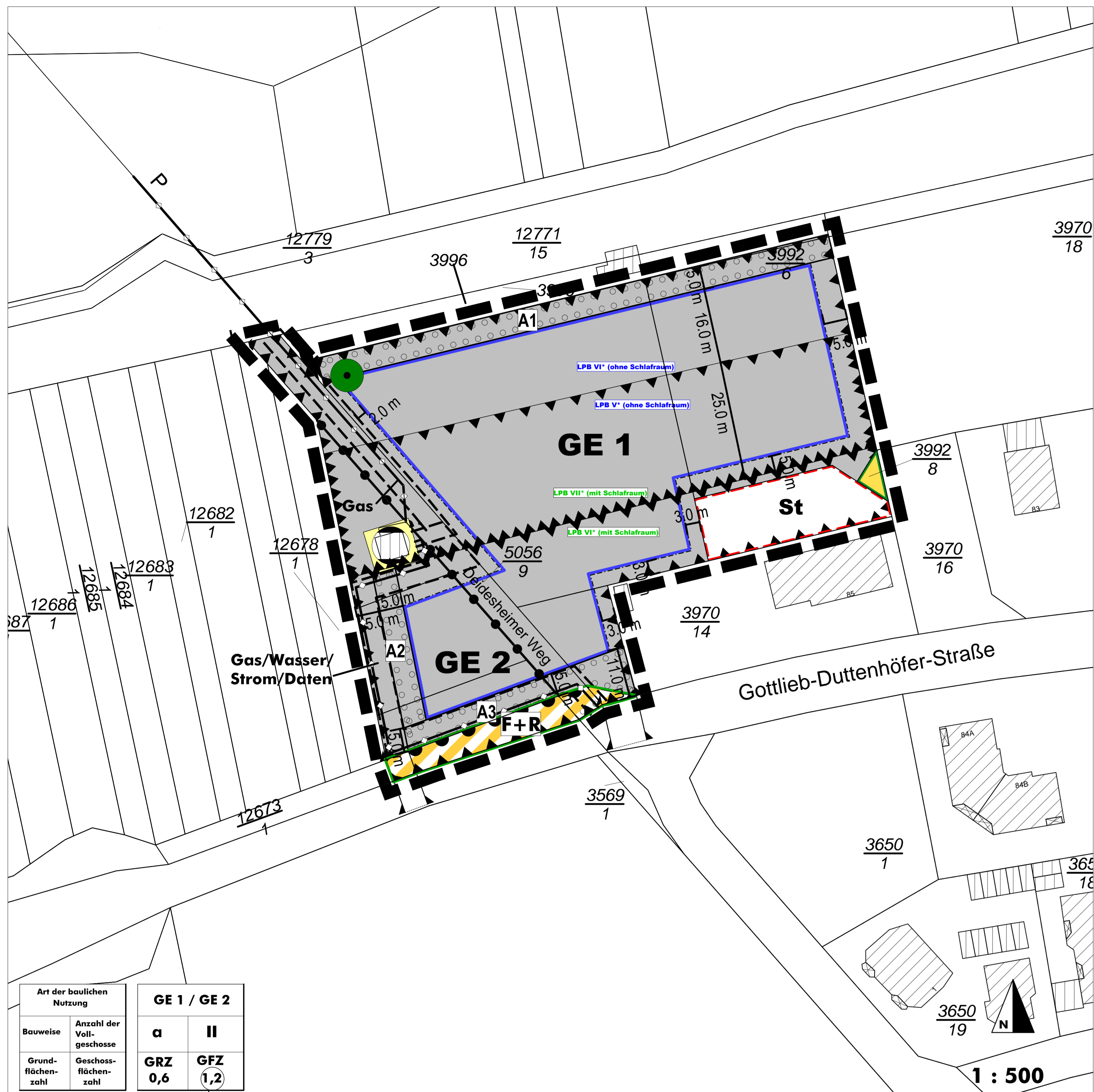


# BEBAUUNGSPLAN 'WILHELMSTRASSE' - XX. ÄNDERUNG DER GEMEINDE HASSLOCH



Art der baulichen Nutzung		GE 1 / GE 2	
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	a	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GRZ 0,6	GFZ 1,2

### LEGENDE

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

☐ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**

0,6 Grundflächenzahl (Beispiel)

1,2 Geschossflächenzahl (Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

a abweichende Bauweise

— Bauergrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

— Straßenbegrenzungslinie

— Einfahrtbereich

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

--- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der DB AG

--- "siehe textliche Festsetzungen"

**Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

☐ private Stellplätze

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

▲ positiver Lärmerschutz - LPB Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 \*siehe textliche Festsetzungen

▲ LPB V (mit Schlafraum)

▲ LPB VI (mit Schlafraum)

▲ LPB VII (mit Schlafraum)

▲ LPB VIII (mit Schlafraum)

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**

▲ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1 Private Wiesenflechte

A2 Private Gebietsrandeinrichtung

A3 Anpflanzungen im Bereich von Leitungen

● Erhaltung Baum

**Sonstige Zeichen**

--- Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

— Vermählung in Meter

--- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

☐ Versorgungsfläche Übernahme-Station (Gas)

— Hauptversorgungsleitungen Art: Gas bzw. Gas / Wasser / Strom / Daten

4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Häföcher Liste<sup>1</sup>, sofern sie nicht unter Nr. 1 der voranstehenden ausnahmsweisen Zulässigkeitsliste stehen.
- | zentrenrelevante Sortimente  |
|--|
| nahversorgungsrelevante Sortimente   |
| • Lebensmittel, Getränke   |
| • Drogerie, Kosmetik   |
| • Schnittblumen*   |
| • Zeitungen / Zeitschriften*   |
| zentrenrelevante Sortimente  |
| • Bücher, Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bastelzubehör (ohne Bastelnobel)       |
| • Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Orthopädie   |
| • Baby-/Kinderartikel  |
| • Kunstgewerbe/ Geschenkartikel  |
| • Kunst/ Antiquitäten  |
| • Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik   |
| • Fotoartikel, Telekommunikation   |
| • Optik  |
| • Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien (z. B. Gardinen, Stoffe) |
| • Musikalien, Musikinstrumente   |
| • Uhren, Schmuck   |
| • Spielwaren, Sportartikel   |

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der
- Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse.
- Die Höchstwerte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung und den nachfolgenden Festsetzungen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe wird definiert als
- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
  - bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern.
- Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, für Grundstücke, die an die an die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße angrenzen,
- die Oberkante des Gehwegs der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche („Gottlieb-Duttenhöfer-Straße“) auf der Frontseite des Grundstücks,
  - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte,
  - ab einer Grundstücksfläche von 100 m, gemessen von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße, ist für die zulässige Gebäudehöhe von Bürogebäuden (6,60 m) eine Überschreitung auf maximal 7,60 m erlaubt.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mit - „Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Hassloch (PMZ)“, Ludwigshafen, April 2010, S. 74

- Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, für Grundstücke, die durch Stichstraßen, ausgehend von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße erschlossen werden,
- die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche,
  - gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des angrenzenden Grundstücks.
- Gebäudehöhe**
- Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) wird für das Teilgebiet GE 1 wie folgt festgesetzt:
- für Büro- und Wohngebäude max. 6,60 m,
  - für Werksgebäude / Hallen u.a. max. 10,00 m,
  - für sonstige bauliche Anlagen max. 15,00 m.
- Für das Teilgebiet GE 2 wird für sämtliche bauliche Anlagen eine Gebäudehöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt definiert ist:
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längerbegrenzung besteht nicht.
- Betriebsgebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. In diesem Fall müssen in das Betriebsgebäude integrierte Büroräume mindestens einen Abstand von 5 m bis zur Grundstücksgrenze einhalten.
4. VERKEHRSLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße zu den Gewerbegrundstücken sind maximal zwei 5,00 m breite Zufahrten, an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten, zulässig. Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur indirekt an die Gottlieb-Daimler-Straße angebunden sein, nämlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten. Weitere Anbindungen an die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße sind unzulässig.

5. DIE FÜHRUNG VON OBERDRÄHTEN UND UNTERDRÄHTEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden die bestehenden Versorgungsleitungen festgesetzt.
6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken sind in wasserdrainierender Bauweise auszuführen (Rasenspalt, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.); Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgeflusst oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die Grünflächen bzw. Vorgartenflächen auf dem Grundstück zu entwässern.

7. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasversorgung und der Gemeindeverke ausgewiesen. Das Leitungsrecht beinhaltet neben der Sicherung der Leitungen auch das ständige Zugangs- und Zufahrtsrecht für Arbeiten an den Leitungen.
- Zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung wird darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen, welches den Zugang bzw. die Zufahrt zu den bestehenden Gasleitungen und der Umspannung ermöglicht.
- Zu Gunsten der Deutschen Bahn AG weist der Bebauungsplan an gleicher Stelle ein Geh- und Fahrrecht aus, welches der Deutschen Bahn AG die Nutzung des nördlich gelegenen Flurstückes 3996 ermöglicht.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäß DIN 4109 vom November 1989 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung einzuhalten.<sup>1</sup>
- Der Umfang der durchzuführenden Lärmchutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereichen, die als Einschrieb in die Planzeichnung für den jeweiligen Teilbereich festgelegt sind.
- Unterschieden wird hierbei zwischen Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, (blauer Einschrieb in der Planzeichnung).
- LPB V\*: Lärmpegelbereich V - im Norden des Plangebietes
- LPB V\*: Lärmpegelbereich V - im Süden des Plangebietes
- LPB VII\*: Lärmpegelbereich VII - im Norden des Plangebietes
- LPB VII\*: Lärmpegelbereich VII - im Süden des Plangebietes
- Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung beziehen sich die festgesetzten Lärmpegelbereiche jeweils auf die Fläche zwischen der für diese Festsetzung maßgeblichen Lärmpegelkurve (gekennzeichnet durch den blauen oder grünen Einschrieb) und der nördlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze.
- Dabei darf für die von der Schienenstrecke abgewandte Gebäudeseite (Südseite) der maßgebliche Außenlärmpegel um eine Stufe reduziert werden.

Die genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 wird bei der Verwertung gestellt, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort. Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 6, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile - Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Wohngebiet	Betriebs- und Gewerbegebiete	Außenbauteile in Wohngebieten	Betriebs- und Gewerbegebiete
	(dB)			erf. R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	55	50	45
7	VII	81	60	55	50

<sup>1</sup> Im Außenbauteil von Bäumen, bei denen der niedrigere Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einer untergeordneten Rolle zum Innenlärm beizutragen vermag, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2</sup> Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
- 9.1 Bepflanzung der privaten Stellplätze
- Jeder Stellplätze ist in überfahrbaren Baumgraben oder eigenständigen Grünstreifen ein mittel- bis großkröniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze.
- Die Pflanzfläche des Baumes ist zu begrünen und extensiv zu pflegen oder mit einer Umpflanzung mit niedrigen heimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Plan zu pflanzen, mindestens eine Pflanze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumstumpfpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FL) entsprechen.
- Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen. Die Baumplanungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 9.2 Bepflanzung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- A1 - Gebietsrandbepflanzung zur Bahn
- Die in der Planzeichnung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte mit A1 bezeichnete Anpflanzfläche ist rund um die bestehenden Gehölze als magere Wiesenflechte auszubilden.
- A2 - Gebietsrandbepflanzung
- A2 - Anpflanzungen im Bereich von Leitungen
- Die in der Planzeichnung mit A2 bezeichneten Anpflanzflächen sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen. Hierbei ist jedoch das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu beachten. Die Bepflanzungen dürfen dem nicht entgegen stehen.
- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige betriebsbedingte Verwendung benötigt werden.
- Jede 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Art. 1 des Landesnaturschutzgesetzes zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen (Maid 1-2mal pro Jahr).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

- II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBBAUORDNUNG (§ 88 LBAUO)
1. DÄCHER
- 1.1 Dachform und Dachneigung
- Für gewerbliche Gebäude und Bürogebäude sind Flachdächer, Putzdächer und Satteldächer sowie Dachsenkformen (z.B. Sheddach) zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 0° und 30° liegen.
- Für Wohngebäude sind Flachdächer, Putzdächer und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 0° und 45° liegen.
- 1.2 Dachaufbauten
- Dachaufbauten (Dachgauben, Aufzugschächte, Lüftungschächte, Belichtungsdächer u.ä.) sind zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen 1/3, und jede Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Maximallänge jeder Gaube wird auf 4,00 m festgesetzt.
- 1.3 Dachendeckung
- Bei der Eindeckung geeigneter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.

2. EINFRIEDUNGEN
- Die Höhe der Einfriedungen darf alleinig das Maß von 2,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht sowie Bepflanzungen mit verstärktem Drahtgelenk oder Holzlatenzäunen mit senkrechter Latting. Ergänzend sind darüber hinaus nur der nördlichen Plangebietsgrenze, Einfriedungen bis max. 3,00 m Höhe, zu Lärmschutz Zwecken, erlaubt.
3. WERBEANLAGEN
- 3.1 Anzahl
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist auf maximal vier Anlagen, pro Betrieb, einschließlich Hinweis- und Einfahrtsschildern, begrenzt.
- 3.2 Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.
- 3.3 Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 3.4 Sonstige Vorschriften
- Lichtwerbungen mit wechsellandem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

4. VORGÄRTEN
- Der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Gottlieb-Duttenhöfer Straße sowie die Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen sich nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen.
5. FASSADENGESTALTUNG
- Die rückwärtigen und seitlichen Fassaden, bezogen auf die Gottlieb-Daimler-Straße, mit einer Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup>, sind dauerhaft direkt auf der Fassadenoberfläche oder indirekt durch vorgesezte, kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen, sofern betriebstechnische Belange nicht im Wege stehen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Pflanze vorzusehen. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material oder Tepparlementen sind nicht zulässig.
6. ABFALLBEHÄLTER
- Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

- III HINWEISE
1. Bodenfunde
- Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauauftraggeber auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauauftraggeber/Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauauftraggeber/Bauherrn.
- Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder der Gemeindeverwaltung Hassloch, Rathausplatz 1, Tel. 06324-935-0, mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- Solfern wirklich archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.
- Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.
- Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz liegen im Plangebiet keine bodenschutzrechtlichen Erkenntnisse vor.
- Solfern sich Hinweise auf Altlasten bzw. Abfallgruben ergeben, ist das weitere Verfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.
2. Oberflächenwasser
- Die einschlägigen Vorschriften der Wassergeretze (u.a. §§ 55 WHG, § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 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, Zutage fördern, Zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).
- Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zurückzuführen und über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind Bestandteil der vorstehenden Festsetzung. Durch die zeichnerische Festlegung soll lediglich die teilweise Verortung dieser Flächen erreicht werden.

4. VERGÄRTEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 4.1 Vorgärten
- Der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Gottlieb-Duttenhöfer Straße sowie die Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen sich nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen.

5. FASSADENGESTALTUNG
- Die rückwärtigen und seitlichen Fassaden, bezogen auf die Gottlieb-Daimler-Straße, mit einer Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup>, sind dauerhaft direkt auf der Fassadenoberfläche oder indirekt durch vorgesezte, kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen, sofern betriebstechnische Belange nicht im Wege stehen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Pflanze vorzusehen. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material oder Tepparlementen sind nicht zulässig.
6. ABFALLBEHÄLTER
- Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

6. ABFALLBEHÄLTER
- Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

- RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)
- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  3. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1509).
  4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
  5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
  6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387).
  7. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
  8. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 150), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
  9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 28. Sep. 2010 (GVBl. S. 280).

- VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufstellungsbeschluss:
- Der Gemeinderat der Gemeinde Hassloch hat in seiner Sitzung am 02. Nov. 2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 13. Jan. 2012 durch Veröffentlichung im Amtsblatt.
3. Passiver Schallschutz
- Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz eingehalten werden.
4. Baugrundverhältnisse
- Obertboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verfestigung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Obertboden gemäß DIN 18915 abzuschleifen, fachgerecht zwischen zulagern und für einen geeigneten Zweck wieder zu verwenden. Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen.

- Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zubehörwert Z 0 anhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtlich vorgab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.
6. Grenzabstände
- Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können die Abstände in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung unterschritten werden.
7. Plangrundlage
- Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein. (Stand: 29.12.2011).
- Weitere Hinweise zur Realisierung befinden sich in der Begründung.

- ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN
- Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplans. Die Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
- Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3mal verpflanzt mit Ballen
- Hinweis:
- Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollen Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.
- Hinweis:
- Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollen nicht in Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.
- | Bäume erster Ordnung | Bergahorn  | Spitzahorn |
|----------------------|------------|------------|
| Acer pseudoplatanus  | Bergahorn  | Spitzahorn |
| Acer platanoides     | Spitzahorn | Linde      |
| Quercus robur        | Quercus    | Eiche      |
| Tilia cordata        | Tilia      | Linde      |
- Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
- Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3mal verpflanzt mit Ballen
- Hinweis:
- Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollen Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.
- Hinweis:
- Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollen nicht in Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

- | Heister und Sträucher | Feldahorn | Birke         |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Acer campestre        | Feldahorn | Birke         |
| Betula pendula        | Betula    | Hainbuche     |
| Carpinus betulus      | Carpinus  | Hartriege     |
| Cornus spec.          | Cornus    | Hasel         |
| Corylus avellana      | Corylus   | Pflanzhütchen |
| Euonymus europaeus    | Euonymus  | Liguster      |
| Ligustrum vulgare     | Ligustrum | Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum    | Lonicera  | Schlehe       |
| Prunus spinosa        | Prunus    |               |

- | Rankgrün           | Clematis in Arten | Waldbrebe            |
|--------------------|-------------------|----------------------|
| Lonicera in Arten  | Lonicera          | Gelbblät             |
| Parthenocissus     | Parthenocissus    | in Arten Wilder Wein |
| Polygonum in Arten | Polygonum         | Knirpich             |

- Bestandteile des Bebauungsplans
- Die vorliegende Bebauungsplan besteht aus
- der Planzeichnung, Maßstab 1 : 500 mit Legende, den Rechtsgrundlagen, den textlichen Festsetzungen, sowie den Verfahrensvermerken.
- Die Begründung ist in einer separaten Broschüre beigefügt.

- BEBAUUNGSPLAN 'WILHELMSTRASSE' - XX. ÄNDERUNG DER GEMEINDE HASSLOCH
- 
- Übersichtsplan
- Phase
  - Stand
  - Maßstab
  - Plangröße
  - Plannummer
  - Bearbeiter

- Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
- Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
- Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592
- E-Mail mail@isu-kl.de Internet www.isu-kl.de
- ISU

5. Auslegung des Planentwurfes:
- Der Bebauungsplan mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. Feb. 2012 bis zum 27. Mrz. 2012 aus.
6. Erneute Beteiligung der Behörden:
- Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde am 15. Mai 2012 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06. Juni 2012.
7. Bekanntmachung der 2. Auslegung:
- Die örtliche Bekanntmachung der 2. Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 10. Mai 2012 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Hassloch.
8. Auslegung des 2. Planentwurfes:
- Der Bebauungsplan mit Begründung lag gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Mai 2012 bis zum 06. Juni 2012 aus.
9. Prüfung der Anregungen:
- Der Gemeinderat der Gemeinde Hassloch hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus dem 1. und 2. Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung am 29. Aug. 2012 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
10. Beschluss des Änderungsplanes:
- Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Hassloch den Änderungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBAuO in seiner Sitzung am 29. Aug. 2012 als Satzung beschlossen.
11. Ausfertigung:
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiernit ausgestellt.
- Hassloch, den .....

12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:
- Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im .....

- | Unterschrift | Dienstsiegel |
|--------------|--------------|
|              |              |

- Übersichtsplan
- Phase
  - Stand
  - Maßstab
  - Plangröße
  - Plannummer
  - Bearbeiter

- Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
- Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
- Telefon 0631-310 90 590 Fax 0631-310 90 592
- E-Mail mail@isu-kl.de Internet www.isu-kl.de
- ISU