



# Gemeinde Haßloch

## Bebauungsplan Nr. 100

"Am Obermühlpfad"

### Textliche Festsetzungen

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

2. erneute Veröffentlichung und Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB

Gänderter Geltungsbereich gem. Beschluss vom 15.12.2021

Stand: 09.07.2024

Änderungen / Ergänzungen in **rot**



### Bearbeitung:

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0

Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbH.de • Internet: www.FIRU-mbH.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier

Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492 • Steuer-Nr. 19/650/0147/7

Auftraggeber:	Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch
Bearbeitung:	FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de





## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Festsetzungen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.</b>
1.1	<u>Mischgebiet (MI)</u>	§ 6 BauNVO
1.1.1	Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wohngebäude,</li><li>2. Geschäfts- und Bürogebäude,</li><li>3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>4. Sonstige Gewerbebetriebe,</li><li>5. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li></ol>	
1.1.2	Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Einzelhandelsbetriebe,</li><li>2. Anlagen für kirchliche Zwecke,</li><li>3. Gartenbaubetriebe,</li><li>4. Tankstellen,</li><li>5. Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Casinos, Strip-tease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows,</li><li>6. Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution.</li></ol>	§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1.2	<u>Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1e und GE 7e)</u>	§ 8 BauNVO
1.2.1	In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe sowie andere Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.  Zulässig sind: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 1.2.4,</li><li>2. Öffentliche Betriebe,</li><li>3. Einzelhandelsbetrieb als <u>Verkaufsstätten für die Eigenproduktion</u> eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe, wenn die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, diesem räumlich angegliedert sind und als dessen Bestandteil erkennbar sind, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein muss und maximal 200 m<sup>2</sup> betragen darf,</li><li>4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.</li></ol>	§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO



- 1.2.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1e und GE7e sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.3.6.2,
  2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  3. Anlagen für sportliche Zwecke,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1e und GE7e sind folgende Nutzungen nicht zulässig: § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
  2. Tankstellen,
  3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.3.6.1 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans,
  4. Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Casinos, Strip-tease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows,
  5. Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution.
- 1.2.4 Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betriebsarten § 1 Abs. 4 Satz 2, Abs. 5, 6 BauNVO
- 1.2.4.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1e und GE7e sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse I gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 der Abstandsklasse I zuzuordnen wären.<sup>1</sup>
- 1.2.4.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1e und GE7e sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

<sup>1</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der KAS-Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, November 2010 (**Leitfaden KAS 18**); dieser ersetzt den gleichnamigen Leitfaden SFK/TAA-GS-1 aus dem Jahre 2005, BMU, <https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html> und Publikation als pdf: <http://www.umweltbundesamt.de/publikationen> ISSN 1862-4804.



- 1.3 Gewerbegebiete (GE 1 – GE 7) § 8 BauNVO
- 1.3.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig: § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Ziffern 1.3.2, 1.3.3 und 1.3.4,
  2. Öffentliche Betriebe,
  3. Einzelhandelsbetrieb als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordnete Nebenbetriebe, wenn die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen, diesem räumlich angegliedert sind und als dessen Bestandteil erkennbar sind, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein muss und maximal 200 m<sup>2</sup> betragen darf,
  4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- 1.3.2 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Lagerhäuser und Lagerplätze,
  2. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.3.6.2,
  3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- 1.3.3 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig: § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
1. Tankstellen,
  2. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.3.6.1 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans,
  3. Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Casinos, Strip-tease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows,
  4. Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution.
- 1.3.4 Gliederung der Baugebiete und Ausschluss von Betriebsarten § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5, 6 BauNVO
- 1.3.4.1 In den Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklassen I - III gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Entsprechendes gilt für



Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe gem. Anhang 1 Abschnitt 3 des Leitfadens KAS-18 der Abstandsklassen I - III zuzuordnen wären.<sup>2</sup>

- 1.3.4.2 In den Gewerbegebieten sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
- 1.3.5 Zulässigkeit von Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen. § 1 Abs. 10 BauNVO
- 1.3.5.1 In den Gewerbegebieten sind auf den im Plan mit A (Gesamtfläche: 25.541 m<sup>2</sup>) bezeichneten Flurstück Nr. 1508/77, Erneuerungen und Änderungen sowie Erweiterungen des vorhandenen Betriebes inklusive der ausgeübten Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12.000 m<sup>2</sup> und bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 1.3.5.2 In den Gewerbegebieten sind auf dem im Plan mit B (Gesamtfläche: 8.990 m<sup>2</sup>) bezeichneten Flurstücken Nr. 11508/29 und 11508/46 Erneuerungen und Änderungen sowie Erweiterungen des vorhandenen Betriebes inklusive der ausgeübten Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> und bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig,
- 1.3.5.3 In den Gewerbegebieten sind auf den im Plan mit C (Gesamtfläche: 7.867 m<sup>2</sup>) bezeichneten Flurstücken Nr. 11508/292, 11508/293, 11508/299 und 11508/300 (teilweise) Erneuerungen und Änderungen sowie Erweiterungen des vorhandenen Betriebes inklusive der ausgeübten Nutzung Lagerhäuser, Lagerplätze im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 4.500 m<sup>2</sup> und bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 zulässig
- 1.3.6 Regelung zur Zentren- und Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten
- 1.3.6.1 Zentren- und nahversorgungsrelevant für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente
Bücher/Papier/Schreibwaren/ Büroartikel	Lebensmittel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Drogeriewaren, Kosmetikartikel
Sportartikel	Schnittblumen <sup>1</sup>
Baby- und Kinderartikel	Zeitungen/Zeitschriften <sup>1</sup>

<sup>2</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der KAS-Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, November 2010 (**Leitfaden KAS 18**); dieser ersetzt den gleichnamigen Leitfaden SFK/TAA-GS-1 aus dem Jahre 2005, BMU, <https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html> und Publikation als pdf: <http://www.umweltbundesamt.de/publikationen> ISSN 1862-4804.



Foto/Optik	
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	
Haushaltswaren, Heimtextilien	
Musikalienhandel	
Uhren/Schmuck	
Spielwaren	
Kunst/Antiquitäten	
Gesundheitsartikel/Sanitärwaren	
<sup>1</sup> Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	

1.3.6.2 Nicht zentrenrelevant für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
Getränke <sup>1</sup>	Elektro Großgeräte (weiße Ware)
Unterhaltungselektronik/ Computer/Hifi/Elektroartikel/ Leuchten <sup>1</sup>	Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär- /Bad-einrichtungen, Matratzen	Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte)
Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke	Autozubehör
Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen	Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse
<sup>1</sup> Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	



<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO
2.1	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u>  Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt, gem. Planeintrag festgesetzt.  Die GHmax wird bei Flach- und Pultdächern durch die Attika und bei Satteldächern durch die Firsthöhe definiert. Bei sonstigen abweichenden Dachformen wird die GHmax durch den höchstgelegenen, baulichen Gebäudeabschluss definiert.  Als Höhenbezugspunkt wird die Straßenhinterkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze) bestimmt. Bei Grundstücken, die an mehr als eine Erschließungsstraße angrenzen, gilt diejenige Straßenhinterkante als Höhenbezugspunkt (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze), die gemessen in Meter den geringsten Abstand zu einer der Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes aufweist.  Die gem. Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können auf bis zu 10 % der jeweiligen Dachflächen durch technische Aufbauten wie z.B. Aufzugstürme, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen), Brüstungen und Absturzsicherungen um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um mindestens 2,00 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind.	
2.2	<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>  Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) je Baugebiet sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
3.1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.	
<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> i.V.m. § 22 BauNVO
4.1	Für das Mischgebiet MI wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der für das Mischgebiet MI festgesetzten abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise wobei die Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen.	
4.2	Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE7 und die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Folgende Gebäudelängen sind in der abweichenden Bauweise zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- GE1, GE1e, GE2, GE3 und GE7 sowie GE7e bis zu 85 Meter, wobei innerhalb des GE7 und GE7e in den gemäß Planzeichnung eigens definierten Bereichen eine Gebäudelänge von bis zu 160 m zulässig ist,</li><li>- GE4: Bis zu 70 Meter,</li></ul>	



- GE5: Bis zu 95 Meter und in den gemäß Planzeichnung eigens definierten Bereichen bis zu 140 Meter,
  - GE6: Bis zu 55 Meter.
- 4.3 Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE7 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten auch in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

---

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen****§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- 5.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Ziffer 5.3 zulässig.
- 5.2 Innerhalb des Mischgebietes MI sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung der Ziffer 5.3 zulässig.
- 5.3 Innerhalb der Flächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen sind Garagen nicht zulässig.

---

**6 Flächen für Nebenanlagen****§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB** i.V.m.

- 6.1 Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung von Ziffer 6.2 zulässig.
- 6.2 Innerhalb der Bereiche zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen sind Nebenanlagen jedweder Art nicht zulässig.
- 6.3 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 6.4 Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung von Ziffer 6.2 zulässig.

§ 14 Abs. 1, S.2 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

§ 14 Abs. 1 BauNVO

§ 14 Abs. 2 BauNVO

---

**7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft****§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Hochwasserretention bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) sind durch die geplante Bebauung flutbare Retentionsflächen innerhalb des nachrichtlich übernommenen HQ100 Gebiets zeitlich vor dem baulichen Eingriff herzustellen.

---

**8 Flächen für Wald****§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzt forstwirtschaftliche Waldfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

---

**9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****9.1 Allgemeine naturschutzrechtliche Maßnahmen**

- 9.1.1 Der Rehbach (Gewässer 2. Ordnung) gilt auf der gesamten Länge als geschütztes Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG; er ist innerhalb der Grenze des B-Planes in einer Mindestbreite von 3 m naturnah zu entwickeln. Im Bedarfsfall sind die Uferbereiche durch



Nachpflanzungen mit Erlen und Weiden zu sichern und dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln (auf 3 m Uferlänge ein Gehölz; zur gegebenen Zeit Pflegehebe).

9.1.2 Die Parz-Nr. 11508/17 - 11508/ 41 sowie 2466/12 gelten als Gewässer 3. Ordnung. Es sind Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Regeneration der Gewässerstrukturgüte (§ 27 WHG) unter Zuhilfenahme eines qualifizierten Fachplanes (vgl. Tz. 9.5) zu ergreifen und deren Zielsetzung und Wirkungen dauerhaft zu gewährleisten.

9.1.3 Bestellung einer ökologischen Bauüberwachung bei Vorbereitung und Durchführung von Baufeldfreimachungen/Rodungen, Erdbauarbeiten und Erschließung. Die ökologische Baubegleitung muss entsprechend qualifiziert sein. Sie ist im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

9.1.4 Die Realisierung der natur- und artenschutzfachlichen Maßnahmen ist auf der Basis eines qualifizierten Fachplanes vorzubereiten und durchzuführen. Der Fachplan ist Bestandteil des Freianlagenkonzeptes bzw. des objektbezogenen Bauantrages.

9.2 Artenschutzmaßnahmen M 1 und M 2 (CEF Maßnahmen)

9.2.1 Artenschutzmaßnahme M 1:

Die mit M1 gekennzeichnete Fläche einschl. vorh. Bäume und Sträucher entlang der westlichen Plangrenze ist in einer Breite von mind. 20 m zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge (Hochstamm) standorttypischer Laubbäume (das sind Eichen/ Eschen/ Ulmen/ Ahorn/ Linden) mit einem Stammdurchmesser (in H 1,0 h) bis 0,4 m sind durch Neupflanzungen (3 Ex./ Ausfall) zu ersetzen. Baumausfälle mit einem Stammdurchmesser: >0,40 m sind durch 6 Ex./ Ausfall zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben; sie sind fachgerecht zu pflanzen und mind. 2 Jahre fachgerecht gem. DIN 18919 zu pflegen.

An der östlichen Grenze zur Baufläche hin sind Strauchgehölze/ Hecken gegen Störungen aus dem Baugebiet heraus zu erhalten und gezielt zu entwickeln.

Es sind Sandlinsen (Erdbienen) vorzusehen mit einer Abmessung von ca. 2 bis 3 qm (bis 0,7 m unter Geländeoberkante); es sind mind. 3 Objekte einzuplanen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahmenfläche ist für die Zeit von Baustellenbetrieb durch einen Zaun gegen die östl. angrenzende Baufeldfläche abzugrenzen.

9.2.2 Artenschutzmaßnahme M 2:

Die mit M2 gekennzeichnete Fläche einschl. vorh. Bäume und Sträucher entlang des Rehbach ist in einer Breite von mind. 20 m zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge der standorttypischen Laubbäume (das sind Eichen/ Eschen/ Ulmen) mit einem Stammdurchmesser (in H 1,0 h) bis 0,4 m sind durch Neupflanzungen (3 Ex./ Ausfall) zu ersetzen. Baumausfälle mit einem Stammdurchmesser: >0,40 m sind durch 6 Ex./ Ausfall zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben; sie sind



**fachgerecht zu pflanzen und mind. 2 Jahre fachgerecht gem. DIN 18919 zu pflegen.**

**Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Uferbereiche ohne standorttypische Gehölzbegleitung sind, sind Nachpflanzungen mit Erlen und Weiden vorzusehen und dauerhaft zu erhalten und standorttypisch zu entwickeln (auf 3 m Uferlänge ein Gehölz).**

- 9.3 Allgemeine artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF Maßnahmen)
- 9.3.1 Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit zw. dem 30. September und dem 20. Februar durchgeführt werden. Die infrage kommenden Bäume und sonstigen Strukturen sind vorab auf Überwinterungshabitate hin zu überprüfen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).
- 9.3.2 Soweit bauliche Veränderungen auf den bebauten Grundstücken anstehen, sind detaillierte Artenschutzprüfungen (§ 44 BNatSchG) durchzuführen. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote (ebd.) sind im Bauantrag nachzuweisen.
- 9.4 Insekten- und vogelfreundliche Beleuchtung
- 9.4.1 Als Außenbeleuchtung sind nur insekten- und vogelschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichten Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen und in Richtung Geltungsbereichsrand abzublenden. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die insektenschonende Außenbeleuchtung ist im gesamten Geltungsbereich zu verwenden. Die Lichtpunkthöhe beträgt maximal 8,00 m über Grund. Die Ausleuchtung hat nur mit der unbedingt notwendigen Lichtstärke zu erfolgen.
- 9.4.2 Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die von innen beleuchtet werden, ist die Innenbeleuchtung so zu gestalten, dass Auswirkungen auf die Umwelt auf ein Mindestmaß reduziert werden. Soweit die Innenbeleuchtung von Gebäuden am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes nach außen dringen kann, ist durch Lichtschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes „6616-402 – Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“ erfolgt. Als Lichtschutzmaßnahmen sind Jalousien mit automatischem Dämmerungsschalter an Fenstern, gleichwertige Glasarten oder andere wirkungsgleiche Vorkehrungen zu treffen.

<b>10</b>	<b>Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b> Die gemäß Planzeichnung mit „GF“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger belasten.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
<b>11</b>	<b>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB</b>
11.1	<u>Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Dächern</u>	



Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden auf 50% der nicht baulich (z.B. durch Lichtbänder, Rauchabzüge und andere technische Aufbauten) genutzten Flächen von

- Flachdächern und
- nach Süden bis Südwesten gerichteten flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20 Grad

Anlagen zur solaren Energiegewinnung oberhalb der Dachbegrü-  
nung aufgeständert zu errichten. Satz 1 gilt nur für Dachflächen, die  
größer als 200 m<sup>2</sup> sind. Photovoltaikmodule sind so zu errichten und  
zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erheb-  
liche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtrefle-  
xionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbar-  
schaft auftreten.

Die Festsetzung gilt nicht für Vorhaben im Anwendungsbereich des  
Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolarge-  
setz - LSolarG) vom 30. September 2021.

---

**12** **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 24**  
**BauGB**

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung  
von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile  
schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen  
an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-  
1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom  
Januar 2018 eingehalten werden. Die maßgeblichen Pegel sind der  
Begründung zu entnehmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-  
Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen  
ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln  
nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der un-  
terschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1  
vom Januar 2018 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$  25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und  
Sanatorien;

$K_{Raumart} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume  
und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$  35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$  35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und  
Sanatorien;

$R'_{w,ges} =$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,  
Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume,  
Bürräume und Ähnliches.



Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $SS$  zur Grundfläche des Raumes  $SG$  nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $KAL$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel ( $L_a$ ) vorliegen.

Im Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums  $< 50$  dB(A) beträgt.

<b>13</b>	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
13.1	<u>Begrünung der privaten Grundstücke</u> Die mit „Pfg“ festgesetzten Flächen dienen der Einbindung des Gebiets in die Landschaft. Es sind extensive Wiesenflächen anzulegen und standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.2	<u>Dachbegrünung</u> 60 Prozent aller Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 20 Grad und einer Mindestgröße von 200 m <sup>2</sup> sind extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung mit extensiver niederwüchsiger Begrünung mit artenreichen, rasenbildenden und standortgerechten Gras-Kräuter-Mischungen sowie einjährigen Arten für den schnellen Schluss der Vegetationsdecke mit zusätzlichen Sedumsprossen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Für die Dachbegrünung ist eine Absturzsicherung nach DIN EN 795 "Persönliche Absturzsicherausrüstung - Anschlageneinrichtungen" zu installieren, um die Pflegemaßnahmen an der Dachbegrünung dauerhaft und sicher durchführen zu können. Die Empfehlungen der FLL Richtlinien „Dachbegrünungsrichtlinien“ in der jeweils aktuellen Fassung (zuletzt: Ausgabe 2018) sind zu beachten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.3	<u>Fassadenbegrünung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Außenwandmauern und Außenwandflächen ohne Öffnungen und Fenster sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Die Pflanzen zur Fassadenbegrünung sind in einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen.

Außenwandmauern und Außenwandflächen von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen als selbstständige Gebäude sowie überdachte und eingehauste Stellplätze ohne Öffnungen und Fenster sind ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit rankenden oder schlingenden Pflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzen zur Fassadenbegrünung von Nebenanlagen sind in einem Pflanzabstand von 2 m zu pflanzen.

Die Auswahl der geeigneten Pflanzen zur Fassadenbegrünung hängt in entscheidendem Maße von der Art und Größe des Bauwerks sowie der ausgewählten Konstruktion von baukonstruktivem Wandaufbau und dem geeigneten Klettergerüst ab. Es wird auf die Liste der spezifischen vegetationstechnischen Artenauswahl und Wuchsdynamik in der zutreffenden Richtlinie der FLL 2018 verwiesen.

13.4 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum (Straßen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a  
BauGB

13.4.1 Im öffentlichen Straßenraum sind hochstämmige Bäume 1. oder 2. Ordnung als einreihige systemische Baumpflanzung unter Berücksichtigung von Zufahrten, d. h. in der Längsabwicklung verschiebbar, zu pflanzen. Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern. Der Standort der einzelnen Bäume kann gegenüber der Planzeichnung verschoben werden, dabei ist jedoch ein Maximalabstand von 50 m zwischen den Bäumen einzuhalten.

Die gemäß RPS 2009 geforderten Lichtraumprofile sind einzuhalten. Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen an der K14 und der L530 sowie die Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind zwingend zu gewährleisten.

Im Plangebiet wird je abgrenzbarem Straßenabschnitt (Länge zwischen Knotenpunkten) die Mindestanzahl der zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Bäumen wie folgt festgelegt:

Straßenabschnitt	Ca. Länge in m	Mindestanzahl Baumpflanzungen
Carl-Benz-Straße	350	8
Daimlerstraße	175	5
Fabrikstraße	513	10
Kruppstraße	58	2
Röchlingstraße	382	9
Siemensstraße	342	10
Werkstraße	217	7



- 13.4.2 Die Baumgruben müssen gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Herstellung bzw. die Dimension der Baumgrubenstandorte müssen bereits bei Herstellung der Straße bzw. bei der Projektierung der Tiefbauinfrastruktur beachtet werden.
- 13.5 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen und private Verkehrsflächen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 13.5.1 Mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche sind von Versiegelung freizuhalten sowie zu begrünen und zu unterhalten.
- 13.5.2 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen oder 10 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen gemäß Artenliste herzustellen. Die nach der Festsetzung 13.5.1) vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 13.5.3 Je 6 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die für die Baumpflanzung vorgesehenen Baumgruben müssen ein Mindestvolumen von ca. 8 m<sup>3</sup> besitzen und sind gem. Regelwerk FLL mit qualifiziertem Baumsubstrat aufzufüllen.
- Die Pflanzscheiben sind in einer Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern. Die nach den Festsetzungen 13.5.1 und 13.5.2 vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
- 13.5.4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zw. straßenseitiger Baugrenze und Grundstücksgrenze ist zu mind. 50 % gärtnerisch zu gestalten. Maßnahmen im Sinne der Textziffer 13.5.1 werden angerechnet.
- 13.6 Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten. Der Abgang eines Baumes mit StD >40 cm ist zu ersetzen (siehe Tz. 1.2.1); die betriebsbedingte Beseitigung eines Baumexemplares mit StD >40 cm bedarf der Fällgenehmigung.

## 14 Artenauswahllisten

### 14.1 Bäume im öffentlichen Straßenverkehrsraum

Für die Auswahl der Bäume im Straßenraum wird auf die aktuelle Liste der geeigneten Arten und Sorten der GALK e.V. verwiesen. Bei der Auswahl ist besonderes Augenmerk auf die Klimaresistenz der Art bzw. der Sorte zu legen. Die Herstellung der Baumgruben gem. FLL 2010 sollte bereits mit der tiefbautechnischen Realisierung des Verkehrsraumes erfolgen.

### 14.2 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt:

Die vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Anzahl, Art und Qualität zu ersetzen. Baumpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: Hochstamm, dreimal verpflanzt m.B., Stammumfang 20-25 cm, Wurzelraum min. 12 m<sup>3</sup>. Strauchpflanzungen müssen folgende Mindestqualität erfüllen: dreimal verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 70 - 100 cm.



Die im Plangebiet vorzunehmenden Maßnahmen und die vegetationskundliche Artenauswahl sind auf der Grundlage eines speziellen Fachplanes (siehe Textziffer 9.1.5) durchzuführen.

### 14.3 Artenauswahllisten

#### Arten für frische bis feuchte Standorte

##### **Bäume**

<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)	<i>Populus nigra</i> (Schwarzpappel)
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)	<i>Populus tremula</i> (Zitterpappel)
<i>Alnus glutinosa</i> (Schwarzerle)	<i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)
<i>Alnus incana</i> (Graerle)	<i>Quercus robur</i> (Stieleiche)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Salix alba</i> (Silberweide)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Salix caprea</i> (Salweide)
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)	<i>Salix fragilis</i> (Bruchweide)
<i>Fraxinus excelsior</i> (Esche)	<i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche, Vogelbeere)
<i>Malus sylvestris</i> (Holzapfel)	<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)
<i>Populus alba</i> (Silberpappel)	<i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)

#### Arten für trockenere Standorte

##### **Bäume**

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Pyrus pyraeaster</i> (Wildbirne)
<i>Betula pendula</i> (Birke)	<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)
<i>Castanea sativa</i> (Edelkastanie)	<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)
<i>Prunus avium ssp. avium</i> (Vogelkirsche)	<i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)

##### **Obstbäume**

<i>Juglans regia</i> (Walnuss)	<i>Prunus avium ssp. juliana</i> (Süßkirsche)
<i>Mespilus germanica</i> (Echte Mispel)	<i>Prunus cerasus</i> (Sauer-/Weichselkirsche)
<i>Morus alba</i> (Weißer Maulbeerbaum)	<i>Prunus dulcis</i> (Mandel)
<i>Morus nigra</i> (Schwarzer Maulbeerbaum)	<i>Prunus persica</i> (Pfirsich)
<i>Pyrus communis</i> (Birne)	<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)
<i>Prunus armeniaca</i> (Aprikose)	

##### **Sträucher**

<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	<i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)
<i>Acer monspessulanum</i> (Frz. Maßholder)	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe, Schwarzdorn)
<i>Amelanchier ovalis</i> (Felsenbirne)	<i>Rhamnus catharticus</i> (Kreuzdorn)
<i>Berberis vulgaris</i> (Berberitze, Sauerdorn)	<i>Rosa caesia</i> (Blaugrüne Rose)
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)	<i>Rosa canina</i> (Hunds-, Heckenrose)
<i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)	<i>Rosa jundzillii</i> (Rauhblättrige Rose)
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	<i>Rosa nitidula</i> (Glanzrose)
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingriffel. Weißdorn)	<i>Rosa obtusifolia</i> (Stumpfbältrige Rose)
<i>Hippophaë rhamnoides</i> (Sanddorn)	<i>Rosa pimpinellifolia</i> (Bibernell-Rose)
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)
<i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche)	<i>Rosa tomentosa</i> (Filzrose)
<i>Prunus cerasifera</i> (Kirschpflaume, Wildform)	<i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)



## Kennzeichnungen

### Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 5 BauGB

1.	<u>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</u>	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
----	--	------------------------

Die Flurstücke 11508/27, 11508/29, 11508/275, 11508/317 und 11508/318 in der Gemarkung Haßloch sind von dem Altstandort „ehem. Tankstelle, Haßloch, Carl-Benz-Str. 27“ mit der Reg. Nr.: 332 00 025 - 5006/000 - 00 zumindest teilweise betroffen. Dieser stellt eine ehemalige Betriebsfläche einer Tankstelle dar. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems/Bodenkatasters des Landes Rheinland-Pfalz sind die Abgrenzungen unsicher. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über den im Bodenschutzkataster erfassten Bereich hinausgeht und auch die Nachbarflurstücke folglich davon betroffen sind. Laut aktuellem Stand des Bodenkatasters wurden auf dieser Fläche orientierende Untersuchungen durchgeführt, welche Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung lieferten. Laut aktuellem Kenntnisstand liegen Verunreinigungen der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser vor. Der Altstandort ist im Bodeninformationssystem/Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als hinreichend altlastverdächtig erfasst.

Die bodenschutzrechtlichen Verfahren für beide Flächen führt die Kreisverwaltung als zuständige Bodenschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben den oben genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/ Verdachtsflächen und -/oder Altablagerungen befinden können.

Für die erfassten altlastverdächtigen, bodenschutzrelevanten Flächen ist Folgendes zu empfehlen:

- Um die von den bodenschutzrelevanten Flächen ausgehende Gefährdung beurteilen zu können, ist eine orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung erforderlich.
- Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der Altablagerungen können belastete Massen aufgeschlossen werden.
- Es wird empfohlen, alle Tiefbauarbeiten und sonstigen Eingriffe in den Untergrund einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutzsachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist zu dokumentieren.
- Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens oder belastetes Schicht- oder Grundwasser, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende



Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen bei der Bauleitplanung verweise ich ergänzend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002): Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren.

## Örtliche Bauvorschriften

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB

<b>1</b>	<b>Werbeanlagen</b>	
1.1	<p>Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden. Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Werbeanlagen größer als 2,0 m<sup>2</sup>,</li><li>b) störende Häufung, wenn mehr als 5 % einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind</li></ul> <p>Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel für gemeinschaftliche Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.</p> <p>Hochbauliche Werbeanlagen in Form von Werbepylonen sind nur in den Gewerbegebieten auf den der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Gesamthöhe von max. 7 m über Referenzhöhe zulässig. Zudem dürfen diese Anlagen die Traufhöhen der baulichen Hauptgebäude nicht überschreiten. Zusätzlich sind Fahnen und Banner bis zu einer Höhe von 3,0 m über Referenzhöhe auch im Mischgebiet zulässig.</p>	
1.2	<p>Dachwerbung, Fahnen und Banner, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven oder Lichtwerbungen mit blinkendem, bewegtem, in sonstiger Weise blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sowie Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. „Skybeamer“) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern sind nicht zulässig.</p>	
<b>2</b>	<b>Einfriedungen</b>	
2.1	<p>Einfriedungen in Form von Mauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in denen auch die weiteren baulichen Anlagen, insb. die Hauptgebäude, errichtet sind. Außerhalb der</p>	



	<p>überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur in Form von vegetativen Eingrenzungen oder Zaunanlagen zulässig, wenn erforderlich auch in Kombination.</p> <p>In den Gewerbegebieten sind zur Sicherung des Betriebes allseitig Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.</p> <p>Einfriedungen unter Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.</p>	
<b>3</b>	<b>Dachformen und Dachneigung</b>	
3.1	<p>Innerhalb der Misch- und (eingeschränkten) Gewerbegebiete sind für gewerblich genutzte bauliche Anlagen ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig.</p> <p>Die Dächer von Wohngebäuden (Betriebswohnungen) sind zur Wahrung eines einheitlichen und geordneten Ortsbildes als Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung ist mit maximal 45 Grad festgelegt. Gauben und Loggien sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Um die Dachflächen als solche sichtbar zu gestalten, dürfen die Dacheinschnitte bzw. Gauben bzw. beide Anlagen in Kombination in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes überschreiten. Bei Wohngebäuden mit Flachdächern darf das oberste Geschoss (Attika) bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m durch Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden.</p> <p>Innerhalb des Mischgebietes sind zur Wahrung eines einheitlichen und geordneten Siedlungsbildes die Dächer von Garagen und Nebenanlagen entweder als Flachdächer herzustellen oder in Form und Neigung an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.</p> <p>Sämtliche Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Metalldächer und sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.</p>	
<b>4</b>	<b>Fassadengestaltung</b>	
4.1	<p>Je aufgehender Wand ist nur ein Farbton/Fassadenmaterial zulässig. Die Fassadenfarben sind blendfrei und ohne grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben auszuführen. Mehrfarbige Fassaden sind unzulässig.</p>	
<b>5</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke</b>	
5.1	<p>Die nicht überbaubaren sowie unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Teile bebauter Grundstücke im Mischgebiet sowie in den Gewerbegebieten sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Flächen als erforderliche Zufahrten, als erforderliche Stellplatzflächen oder erforderliche und dem Betriebszweck dienliche Arbeitsflächen benötigt werden, kann von einer Begrünung abgesehen werden.</p>	
5.2	<p>Die nicht durch Gebäude überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze und Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen</p>	



	(sicherheits-)technischen (z.B. Feuerwehrzufahrten) und umweltschützenden Gründen (z.B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.	
<b>6</b>	<b>Abfallbehälter</b>	
6.1	Die Lage stationärer Abfallbehälter ist ausschließlich auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen der Grundstücksflächen zulässig.	
<b>7</b>	<b>Außenantennen und Antennenanlagen</b>	
7.1	Außenantennen und Antennenanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über festgesetzter Gebäudehöhe zulässig. Je Grundstück ist nur eine Außenantenne bzw. Antennenanlage zulässig.	

## Nachrichtliche Übernahmen

### Nachrichtliche Übernahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

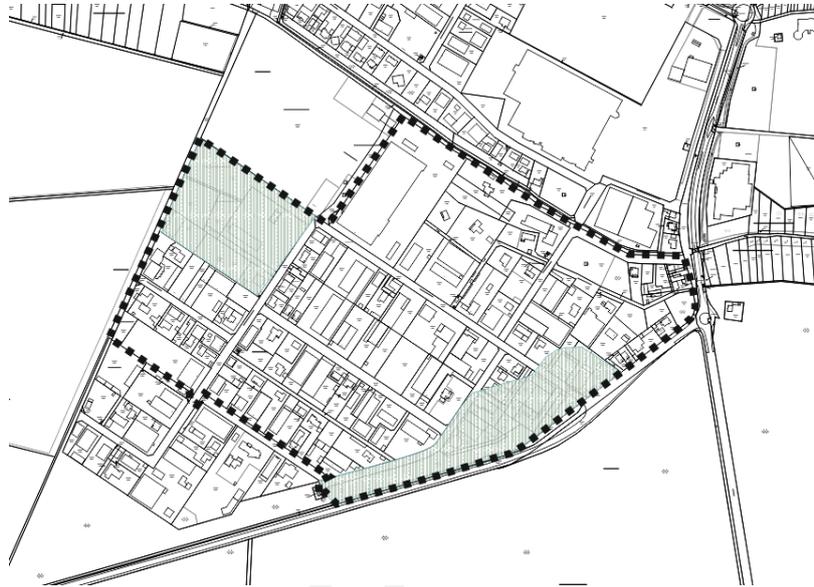
- Überschwemmungsgebiet „Rehbach-Speyerbach“ / HQ100 Gebiet § 9 Abs. 6a BauGB  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rehbach-Speyerbach“ (HQ100) nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und § 84 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP) sind zu beachten.  
Quelle: Geoportal MKUEM Rheinland-Pfalz, Darstellung unmaßstäblich



- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem), Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 Abs. 6a BauGB  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die nur bei seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ100 (= HQ extrem) überflutet werden. Die betroffenen Bereiche sind als



betroffene Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78b WHG und des § 84 LWG RLP sind zu beachten.



Quelle: Geoportal MKUEM Rheinland-Pfalz,

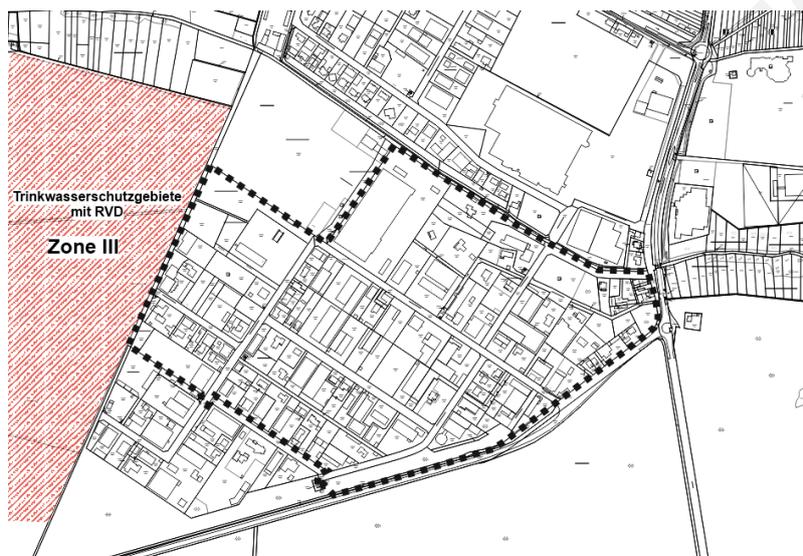
Darstellung unmaßstäblich

## Hinweise ohne Festsetzungscharakter

### Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

#### 1. Wasserschutzgebiet „Ordenswald“

An die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald, rechtskräftig mit Verordnung vom 03.11.2020, an. Die Schutzbestimmungen der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geoportal Rheinland-Pfalz,

Darstellung unmaßstäblich

#### 2. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Die Entwässerungsgräben (Gewässer 3. Ordnung) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß Planzeichnung als Wasserflächen festgesetzt.

Gemäß § 31 Landeswassergesetz RLP bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Änderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 40 m von der Uferlinie des Gewässers 2. Ordnung (Rehbach) entfernt sind, der Genehmigung nach § 31 Abs. 1 LWG RLP. § 31 Abs. 2 bis Abs. 4 gilt entsprechend.

#### 3. Abwasservermeidung und Umgang mit Niederschlagswasser

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans so weit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Park- und



Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterflächen (Speicherung) mit erhöhter Verdunstungsleistung herzustellen.

Das auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende, nicht verschmutzte und nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen eingeleitet werden. Vor Einleitung muss ein Rückhalt gemäß den Vorgaben der Gemeindewerke Haßloch angeordnet werden.

Als dezentraler Rückhalteraum auf den gewerblichen Grundstücken ist ein Volumen von mindestens  $40 \text{ l/m}^2$  (=  $400 \text{ m}^3/\text{ha}$ ) abflusswirksamer Fläche vorzusehen. Der Rückhalt ist mit einer grundstücksweisen Verdunstung, Versickerung oder Verwertung zu gestalten. Für gespeichertes Niederschlagswasser, das nicht dem Wasserhaushalt vor Ort wieder zugeführt werden kann, ist für vordere Grundstücksteile eine Ableitung an die öffentliche Kanalisation möglich. Bei rückwärtigen Grundstücksteilen ist die Versickerung zu präferieren. Im Einzelfall ist zu prüfen, inwieweit Hofflächen an den Regenwasserkanal anzuschließen sind, während Niederschlagswasser von Dachflächen der Versickerung zu zuführen ist.

Notüberläufe sind nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung auf dem Grundstück ebenfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

#### 4. Hochwasserangepasste Bauweise/HQ100 Gebiet/Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Erstellung einer Wasserbilanz als Fachbeitrag im Baugenehmigungsverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100 Bereich) sowie in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem Gebiete). Auf diesen Flächen ist bei einem Hochwasserereignis eine nahezu vollständige Überflutung der Flächen zu erwarten. Die HQ100 Überflutungsflächen stellen gemäß § 83 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) per Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete dar, wonach gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Schutzvorschriften gelten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Vorschriften des § 78b Wasserhaushaltsgesetz.

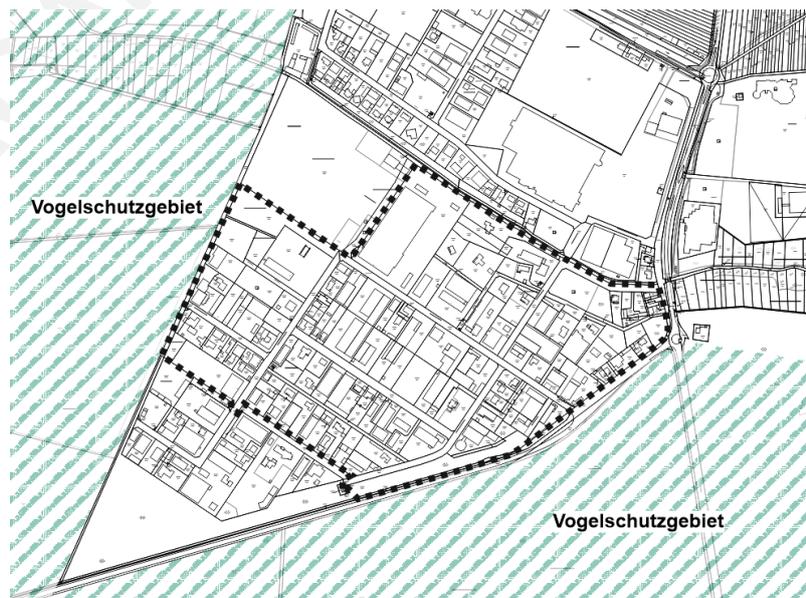
Bei der Planung und Errichtung der baulichen Anlagen sind die Pegelstände von HQ extrem und HQ100 Gebieten zu berücksichtigen und erforderliche Maßnahmen zum Anlagenschutz vor Hochwasser umzusetzen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle für Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Bodenschutz, Karl-Helfrich-Straße 22, 67433 Neustadt zu beantragen. Für hochwasserangepasste Bauausführungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Es ist der Nachweis der Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks zu führen.

- Zugänge/Gebäudeöffnungen sind gegen oberflächlichen Zufluss von Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Die Oberkante des Fußbodens muss oberhalb des Wasserspiegels eines HQ100 liegen. Für evtl. Wellenschlag wird ein Sicherheitszuschlag empfohlen (0,5 m).
- Im Hochwasserfall kann es durch Wasserdruck und Auftriebskräfte zu Schäden am Gebäude kommen. Hier sind besonders erhöhte Anforderungen an die Gebäudestandsicherheit hinsichtlich der Auftriebssicherheit zu beachten.
- In potenziell gefährdeten Bereichen ist auf die Verwendung geeigneter Baustoffe und Dämmmaterialien zu achten (z.B. Herstellung der Sohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton).
- Abwasserleitungen von Entwässerungsanlagen unter dem Niveau HQ100 sind in verschleißbarer Form auszubilden.
- Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gemäß § 78c Wasserhaushaltsgesetz untersagt.

Für Bauvorhaben, die einer Genehmigung bedürfen, ist eine grundstücksbezogene Wasserbilanz (qualifizierter Entwässerungsantrag) zu erstellen und als Bestandteil des Bauantrages zur Prüfung vorzulegen. Darin ist die Ökobilanz der unbebauten Grundstücke zu ermitteln und als Referenzzustand zugrunde zu legen. Mit den für die Baugrundstücke festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zur Grünhaltung etc. sind Beiträge zur Minimierung der durch die Bebauung etwaig entstehenden negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugleichen und der ursprüngliche Referenzzustand möglichst wieder zu erreichen.

5. Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geoportal Rheinland-Pfalz,



Darstellung unmaßstäblich

An die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ grenzt das Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen an, rechtskräftig mit Verordnung vom 05.03.2012. Die Erhaltungsziele sind zu beachten.

#### 6. Hinweise zum Vollzug des Denkmalschutzes

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen.

Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden. Es wird auf die Genehmigungspflicht nach § 13 DSchG bei Veränderungen am Kulturdenkmal sowie die Anzeige- und Hinweispflichten nach § 12 DSchG hingewiesen.

Bauliche Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Gebäuden und/oder Objekten sind gem. § 4 Abs. 1 DSchG Bestandteil des durch das Denkmal erfassten Schutzzumfanges (Umgebungsschutz). Maßnahmen an in der Umgebung von Denkmälern gelegenen Objekten unterliegen deshalb ebenfalls einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht. Hieraus können im Einzelfall über die örtlichen Bauvorschriften hinausgehende weitergehende Anforderungen an die bauliche Gestaltung getroffen werden.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, 8.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. 8. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.



- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. Ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### 7. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

#### 8. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des



jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittel-funde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelbe-seitigungsdienst Saarland zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### 9. Telekommunikationseinrichtungen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabel-ziehfahrzeugen angefahren werden können.

#### 10. Mobilität

Das Lichtraumprofil der K14 und der L530 ist dauerhaft freizuhalten. Die gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) geforderten Mindestabstände sind einzuhalten.

Der K14, der L530 und deren Entwässerungseinrichtungen sowie dem parallel verlaufenden Rad-/Gehweg dürfen kein zusätzliches Oberflächenwasser und kein gesammeltes Abwasser zugeführt werden.

Durch geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung (z.B. Blendung, Staub, Dampf, Rauch) der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen vermieden wird.

Hochbauten, zu denen auch Werbeanlagen zählen, in der Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K14, bzw. in der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L530, dürfen gemäß § 24 i.V.m. § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz nicht errichtet werden. Die Schaffung der genannten baulichen Anlagen in einem Bereich von 15 m bis 30 m parallel der K14 bzw. in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der L530 bedarf der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese nach § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich vom Antragsteller auf seine Kosten zu beseitigen.

#### 11. Brandschutzhinweise

1. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden.
2. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen, ist eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr



als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m haben. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 - 192 m<sup>3</sup>/h je nach baulicher Nutzung der Gebiete und Gefahr der Brandausbreitung über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich und nachzuweisen (auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird hingewiesen).
4. Sofern im Umkreis von ca. 300 m Löschwasserentnahmestellen aus natürlichen und künstlichen Gewässern vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, können diese, im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle, für die Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs herangezogen werden.
5. Der statische Druck im Rohrnetz soll mindestens 5,0 bar betragen. Nach Möglichkeit ist das Ringsystem anzuwenden. Stichleitungen bzw. lange Endstränge sollten vermieden werden.
6. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen.
7. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80,00 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15,00 m bis 20,00 m betragen.
8. Sofern Unterflurhydranten im Verkehrsbereich liegen, sind sie so zu kennzeichnen, dass sie nicht zugestellt werden können.
9. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sie sind mindestens einmal jährlich, möglichst vor Beginn des Winters zu überprüfen und entsprechend den Hydrantenrichtlinien DVGWW331 zu warten.

## 12. Hinweise und Empfehlungen zum Natur- und Artenschutz

Die Möglichkeit einer Anbringung von Nisthilfen für Vögel (z.B. Mauersegler, Schwalben oder Falken) im Bereich oberer Gebäudehöhen ist zu prüfen.

Die Beleuchtung von Außenanlagen ist insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung sollte im Hinblick auf Dauer/Zeiträume, Intensität, Lichtfarbe und Beleuchtungsstärke bzw. Reichweite der Ausleuchtung differenziert an den für verschiedene Betriebsflächen u.U. auch unterschiedlichen sicherheitstechnisch notwendigen Mindestbedarf angepasst werden. Streulicht in die



Umgebung wie auch in die begrünten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs sollte so weit wie möglich minimiert werden.

Es wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechendes Beleuchtungskonzept zu erarbeiten. Hinweise dazu enthält z.B. der Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des BfN (BfN-Skripten 543) mit dem Web-Link:

<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten, die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie z.B. Reptilien oder Amphibien im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai) erfolgen.

Die Begehung für Amphibien muss nach bzw. vor der Fortpflanzungsphase (d.h. Aufsuchen ab August bis Oktober bzw. Ende Februar/März beim Verlassen der Winterlebensräume) erfolgen. Sofern Individuen im Gebiet gefunden werden, sind gefundene Individuen durch Experten umzusiedeln.

Die im Umweltbericht des Bebauungsplans und dem „Fachbeitrag Artenschutz“ im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieser Hinweise und bei der Inanspruchnahme von Flächen sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zu beachten.

---

13. DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien

Die in den vorstehenden Bestimmungen des Planentwurfs genannten DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien sind im Rathaus der Gemeinde Hassloch während den allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

---

14. Runderlass NRW (Abstandserlass) und KAS-18-Leitfaden

Der in den vorstehenden Bestimmungen des Planentwurfs genannte Abstandserlass NRW sowie der Leitfaden KAs 18 sind im Rathaus der Gemeinde Hassloch während den allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen.

---

15. Sonstige Hinweise nach Landesrecht Rheinland-Pfalz

Es gelten die Regelungen des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen Rheinland-Pfalz (Landessolargesetz – LsolarG) vom 30. September 2021

---

16. Umsetzungshinweise zu solaren Anlagen, die nicht dem LSolarG RLP unterfallen

---



Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen sind für Elektromessspannanlagen einschließlich der Schaltfelder, die mit einer Frequenz von 50 Hz und einer Oberspannung von 1000 Volt oder mehr unter die 26. BImSchV fallen, Anforderungen und Grenzwerte (zur elektrischen Feldstärke und zur magnetischen Flussdichte) angegeben, die vom Betreiber nachzuweisen sind.

Das Vorhaben ist so zu realisieren, dass keine schädlichen Auswirkungen durch elektromagnetische Felder auf benachbarte Flächen bzw. zur nächsten Wohnbebauung entstehen.

Die nachfolgend genannten Abstände sind entsprechend der Spannung bei der Realisierung der Anlage einzuhalten.

Freileitungen	Breite des jew. an den äußeren Leiter angrenzenden Streifens	
	380 kV	20 m
	220 kV	15 m
	110 kV	10 m
	<110 kV	5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Umspannungsanlagen	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

240709\_verkl\_Haßloch Am Obermühlpfad\_TF\_Ergänzendes\_Verfahren