

# BEBAUUNGSPLAN

„AN DER PFERDERENNBAHN“

DER GEMEINDE HASSLOCH

Entwurf

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Garagen und Stellplätze
5. Öffentliche und private Grünflächen
6. Flächen für die natürliche Versickerung
7. Maßnahmen zum Schutz von Boden
8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
9. Flächen für Versorgungsanlagen
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete)
  - 1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten“ festgesetzt.
    - (1) Das Sondergebiet „Waldkindergarten“ dient der Betreuung von Kindern im Freien im Rahmen des pädagogischen Konzeptes eines Waldkindergartens.
    - (2) Zulässig sind
      1. Mobile Schutzräume
      2. Sonnensegel mit Masten
      3. Einfriedungen in Form eines Zauns
      4. Bauliche Anlagen zur Lagerung von Materialien
      5. Bauliche Anlagen mit sanitären Einrichtungen
      6. sonstige erforderliche Nebenanlagen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
    - (1) Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wird auf 250m<sup>2</sup> festgesetzt. Zur Größe der Grundfläche fallen die nach 1.1. Abs. 2 zulässigen Anlagen, Nebenanlagen und Garagen. Ebenso dazu zählen Stellplätze und Zuwegungen, sofern diese nicht mit Schotterrassen errichtet werden.
    - (2) Es ist ein Vollgeschoss zulässig.
    - (3) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen.
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
  - 3.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. **Garagen und Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
  - 4.1 Garagen sind unzulässig.
  - 4.2 Stellplätze, sofern diese für den Stellplatznachweis der Kindertagesstätte erforderlich sind, und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Festsetzung Nr. 10 wird hingewiesen.
5. **Öffentliche und private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
  - 5.1 Die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ ausgewiesenen Flächen dienen dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Anpflanzungen.

5.2 Innerhalb der Grünfläche sind bauliche und sonstige Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig.

**6. Flächen für die natürliche Versickerung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 lit. d BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Das anfallende Schmutzwasser ist satzungsgemäß dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verwerten. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

6.2 Die entlang des Rehbachs angeordnete Fläche für die Wasserwirtschaft innerhalb der Grünfläche, darf ausschließlich zur Pflege des Gewässerrandstreifens genutzt werden.

**7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

**8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines Ausfalls innerhalb des Plangebiets zu ersetzen.

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

Flächen für Versorgungsanlagen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Stellplätze und Zufahrten sind als Schotterrasen zu errichten.
- (2) Bestehende Bäume, Sträucher und Wurzelbereiche sind zu erhalten.

## II. Empfehlungen und Hinweise

### Archäologie

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die zuvor genannten Schritte entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### Pfalzwerke Netz AG

Eine aktuelle Planauskunft ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der der Pfalzwerke Netz AG Ludwigshafen einzuholen. Diese sind auf der Website verfügbar (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>)

### Unfallkasse Rheinland-Pfalz

Grundsätzlich sind die Unfallverhütungsvorschrift „Kindertageseinrichtungen“ (DGUV Vorschrift 82) und die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) inklusive der Technischen Regeln für Arbeitsstätten ([www.baua.de](http://www.baua.de)) zu beachten. Die ASR konkretisieren im Rahmen des Anwendungsbereichs die Anforderungen der Verordnung über Arbeitsstätten. Bei Einhaltung der Technischen Regeln kann der Arbeitgeber insoweit davon ausgehen, dass die entsprechenden Anforderungen der Verordnung erfüllt sind. Wählt der Arbeitgeber eine andere Lösung, muss er damit mindestens die gleiche Sicherheit und den gleichen Gesundheitsschutz für die Versicherten erreichen. Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Sicherheit und Gesundheit sind der Branchenregel „Kindertageseinrichtung“ (DGUV Regel 102-602) zu entnehmen.

### Lärmaktionsplanung

Aktuell befindet sich ein Lärmaktionsplan in Aufstellung. Bei der Bauausführung ist der aktuelle Stand zu prüfen.

### Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer in der Gemarkung Haßloch

Das Gewässerentwicklungskonzept befindet sich noch im Entwurf, zeigt jedoch bereits jetzt Hinweise zur Pflege des Gewässers und der Flächen des Plangebiets auf. Diese sind bei der Bewirtschaftung und Pflege der Flächen zu beachten. Der aktuelle Stand ist zu prüfen.

### **Eh-Da-Flächen**

Im Rahmen des Eh-Da-Projekts wurden im Plangebiet Flächen für den Anbau von Zwiebeln aufgezeigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplan ermöglichen dies.

**Frankenthal, im Mai 2024/S370/TF 240524**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)