

D 6/C 43

Gemeinde 67454 Haßloch

Bebauungsplan
"Lehmgrubenweg, 1. Erweiterung" (31/1)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Das Baugebiet ist ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO.
 - 1.2 Die im "Dorfgebiet" nach § 5 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
 - 2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
 - 2.3 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
 - 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (II) darf nicht überschritten werden.
 - 2.5 Die Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe an der Traufe) darf 7,00 m nicht überschreiten.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 2.6 Konstruktivbedingte größere Traufhöhen, die sich unvermeidbar aus dem Gebäudegrundriß ergeben (z.B. bei Gebäudevor- und -rücksprüngen), sind mit einer zusätzlichen Höhe von max. 0,50 m gestattet. Dies gilt jedoch nur für max. 1/3 der Gebäudelänge auf jeder Gebäudeseite.

- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung.

Zulässig sind:
Offene Bauweise
Einzelhäuser

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - § 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 8 Abs. 10 zu errichten. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen, jedoch nicht in der gekennzeichneten privaten Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges und im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke. Der Vorgarten darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
- 4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich vor der Baugrenze nicht zulässig.
- 4.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen und auf der anzulegenden Streuobstwiese.

5. Wohnungszahlbegrenzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.

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

Ein Verkehrsanschluß an den nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist nicht zulässig.

7. Immissionsschutz
Aus Immissionsschutzgründen (Transportbetonmischanlage) sind in die Wohngebäude Lärmschutzfenster (Schalldämmmaß 3) einzubauen.

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

In den westlichen Grundstücksteilen werden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür ist eine Streuobstwiese an der im Plan dargestellten Stelle in einer Breite von 20 m anzulegen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 a) **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Das Planungsgebiet ist teilweise im Norden entsprechend der Planzeichnung mit einem Grüngürtel von 5 m Breite

zum Zwecke der Einbindung in die freie Landschaft zu bepflanzen. Hier sind als Ergänzung der bestehenden, zu erhaltenden Bepflanzung gemäß Planeintrag Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

- b) In die Vorgartenflächen (zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen) sind als Ergänzung der bestehenden, zu erhaltenden Bepflanzung gemäß Planeintrag Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
- c) Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.
- d) Folgende Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Feldahorn	Gelber Hartriegel
Hainbuche	Roter Hartriegel
Liguster	Haselnuß
Pfaffenhütchen	Hundsrose

9.2 **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten.

9.3 **Streuobstwiese**

Auf der anzulegenden Streuobstwiese ist je 100 m² ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen. Die Aussaat der Wiese hat mit einer Wiesenmischung mit ca. 25 % Kräuteranteil zu erfolgen.

9.4 **Fasadenbegrünung**

An mindestens zwei Gebäudeseiten sind alle nicht verglasten Wandflächen zu 25% ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

9.5 **Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.**

9.6 **Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände zu beachten.**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO

10. **Dachgestaltung**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 **Dachform und Dachneigung**
Wohngebäude

Sattel- und Walmdach
(auch Krüppelwalm)
mit 25°-45° Neigung

Garagen und Nebengebäude

Flachdach,
Satteldach mit
25°-45° Neigung
oder Dachform und
Neigung in Anpassung
an das Hauptgebäude,
Pulldach bis 45° Neigung,
jedoch nur an dem
Gebäudeteil zulässig,
der an das Wohngebäude
angebaut ist.

10.2 **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur unglasierte Tonziegel oder Betonziegel in Ziegelfarben (naturrot bis rotbraun) zu verwenden. Neuzeitliche Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie solchen Ziegeln in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstab entsprechen.

10.3 **Dachaufbauten, Dachterrassen**

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben darf auf jeder Seite nicht mehr als die halbe Gebäudelänge betragen. Dachaufbauten lüftungs- und heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die Sattel- und Walmdächer ist zulässig.

Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

11. **Gestaltung der Stellplätze**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine; Rasengittersteine sind einzusäen).

12. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.

12.2 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Nußbaum	Roter Hartriegel
Apfel	Gelber Hartriegel
Zwetschge	Haselnuß
Birne	Pfaffenhütchen
Eberesche	Hundsrose
Feldahorn	Liguster
Hainbuche	

12.3 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Baukörper (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.

13. **Einfriedungen**

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

13.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper das Maß von 1.10 - gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straßenkrone - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Dies gilt auch für die Einfriedung entlang des Wirtschaftsweges.

13.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist straßenseitig nicht zulässig.

13.3 Eine Einfriedung der Streuobstwiese ist nicht zulässig.

H I N W E I S E

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz, DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232/107-300, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Ebenso soll das Regenwasser der Dachflächen nicht in den Kanal geleitet werden, sondern auf den Grundstücksflächen versickern oder in Behältern gesammelt zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. **Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**
Der Bebauungsplan "Lehmgrubenweg" wurde mit Verfügung vom 12. Juni 1986, Az.: 610-13/63-05/Ha.-43/Kl. von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt. Auf Antrag von Familienangehörigen des Grundstückseigentümers beschloß der Gemeinderat am 29.09.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lehmgrubenweg, 1. Erweiterung". Ziel ist es, für dieses Grundstück, das an die vorhandene Wohnbebauung grenzt und außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern zu ermöglichen.
2. **Vorbereitende Bauleitplanung**
Der mit Verfügung vom 2. April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/Kl.-Ki., von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist für die weitere Entwicklung angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Lehmgrubenweg" eine gewerbliche Baufläche aus, wobei der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung vornehmen kann. Das Planungsgebiet wird gemäß der vorhandenen angrenzenden Bebauung als "Dorfgebiet" (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.
3. **Räumlicher Geltungsbereich**
Das Bebauungsplangebiet liegt im Norden von Haßloch und erstreckt sich auf das Flurstück 3881.
4. **Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich weitestgehend nach der vorhandenen Bebauung.
5. **Grünordnung**
Im Bebauungsplan werden im hinteren Bereich der Grundstücke, im Vorgartenbereich sowie entlang des Wirtschaftsweges Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Aus gestalterischen Gründen soll dabei die Bepflanzung weitestgehend dem Bestand angepaßt und mit Obstbäumen ergänzt werden.
6. **Flächenzusammenstellung**
Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 2.600 m².
7. **Geplante Bebauung**
Im Bebauungsplan ist eine Wohnungsbeschränkung von zwei Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen.
8. **Altlasten**
Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

9. **Versorgung und Abwasserbeseitigung**
Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über eine provisorische Erschließung des zu erweiternden - - - - - Versorgungs- und Abwassernetzes.
10. **Kosten**
Kosten entstehen der Gemeinde voraussichtlich keine. Die Kosten für die provisorische Erschließung (Gas, Wasser, Strom, Abwasser und die wegemäßige Erschließung) sind voll von den Bauherren zu übernehmen.
11. **Bodenordnende Maßnahmen**
Das Grundstück ist vermessen, eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich. Jedoch kann eine Grundstücksteilung von den Eigentümern beantragt werden.
12. **Erschließung**
Das Grundstück liegt an dem zu befestigenden Wingertsweg.
13. **Bebauung des Grundstücks**
Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Haßloch, den 15. Feb. 1995
Gemeindeverwaltung
-Bauverwaltung-

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 29.09.1993 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am 13.01.1994 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, dem 23.06.1994 im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Montag, dem 04.07.1994 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.1994.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 01.07.1994 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 07.09.1994 angenommen (Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag, dem 15.09.1994 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, dem 23.09.1994 bis einschließlich Montag, dem 24.10.1994 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

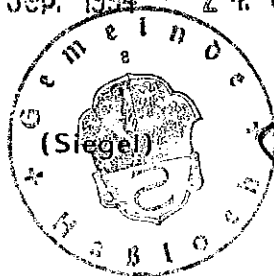
Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, dem 29.09.1994.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.09.1994 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.12.1994 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23. Sep. 1994 bis 24. Okt. 1994 öffentlich ausgelegen.



Haßloch, den 20. Feb. 1995
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 31.03.1995 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 03.05.1995 Az.: 610-131631 HQ-701 Ei-De wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.



Bad Dürkheim, den 03.05.1995
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:

i.A.
Eichner
(Eichner)

ausgefertigt:



Haßloch, den 17. Mai 1995
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 01. Juni 1995 unter Hinweis auf § 215 BauGB.



Haßloch, den 06. Juni 1995
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch

31/1

Bebauungsplan

„Lehmgrubenweg, 1. Erweiterung“

Maßstab: 1:1000

bearbeitet:

gezeichnet:

L.A.

geändert:

Gemeindebauamt:

Im Auftrag

[Signature]
Amtsrat