Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Allmendäcker"

für das Gebiet zwischen Landwehrgraben, 08 Sportanlage, Rehbach und dem Obermühlweg

Satzung

gemäß §§ 8 - 12 BBauG in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz, §§ 1 Abs. 3 und 10 BauNVO, §§ 1 Abs. 7 und 17 PrVO (Landes-Verordnung über die Ausgestaltung der Bauleitpläne vom 1.4.1974 GVBl. S. 1) der i. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 30.10.1974 und § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23.11.1979.

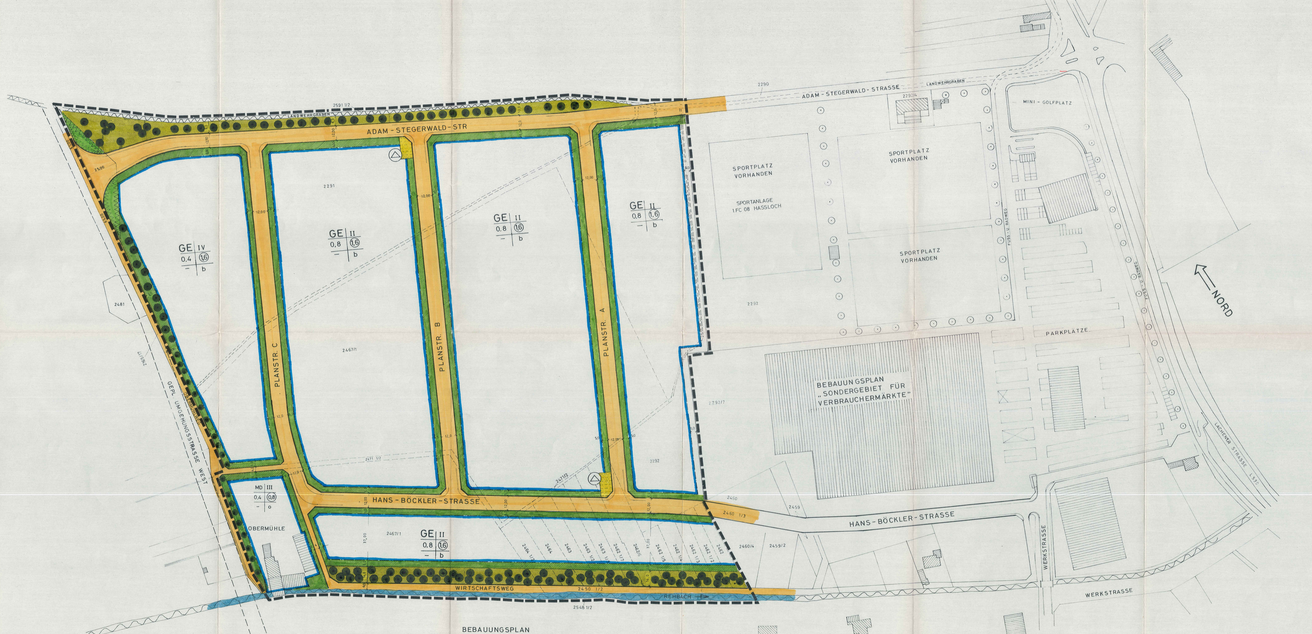
Zeichenerklärung

GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
b	besondere (abweichende) Bauweise: offen, jedoch Gebäudelänge über 50,00 m zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehwege)
	Wirtschaftswege (Landwirtschaft)
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Umformerstation
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
	Bäume I. Ordnung
	Bäume II. Ordnung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Sichtflächen
	Sichtwinkel mit Maßangaben
	Regenwasserspeicher
	ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
	bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
	bestehende Betriebs- und Nebengebäude

Maßstab 1:1000

Grund-wasserstand: Zum ungestörten Grundwasserstand

Höchstwasserstand: Fließhöhe der Natursteinbachbahn



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG

in Verbindung mit den §§ 123, 124 und 129 der LBauO vom 27.2.1974.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist aufgeteilt in ein "Dorfgebiet" gemäß § 5 und in ein "Gewerbegebiet" gemäß § 8 BauNVO.

1.2 Die in § 8 Abs. 2, der nach Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zugelassen. Mit der Errichtung dieser Ausnahmen ist jedoch erst zu beginnen, wenn die Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Gebiet.

1.3 Betriebe, die durch Lärm, Gerüche oder Staub zu Belästigungen der in Betracht kommenden Zeiten-Erholungs- und Spaziergänge führen können, sind von der Ansiedlung und Errichtung der Betriebsgebäude ausgeschlossen; ihre spätere Einrichtung ist untersagt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 3 BauNVO vom 15.9.1977 als Höchstwerte in Rahmen der LBauO vom 27.2.1974 zulässig.

2.2 Für Büro- und Wohngebäude wird die 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Im Bereich westlich der Planstraße "C" wird die 4-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise und Abstände

3.1 Für das gesamte Baugebiet wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt. Es wird die offene Bauweise in offener Bauweise festgesetzt, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
Ebenso können die Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Einschränkung der Gebäudehöhe, an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

3.2 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO vom 27.2.1974 zu beachten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Baulliche Anlagen dürfen nur auf den zur Überbauung ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

5.1 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze für PKW oder Garagen anzulegen.

5.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Jeweils gültigen Richtzahlen.

5.3 Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie nach den Vorschriften der LBauO (§ 17 Abs. 7) zu errichten.

5.4 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Dächer

6.1 Dachformen und Dachneigungen:

1- bis 2-geschossige Wohn- und Bürogebäude:	Flach-, Sattel-, Walm- oder versetztes Satteldach mit 0 - 45 Grad Neigung
Betriebsgebäude	Flachdach, Flachgeneigtes Dach oder Sheddach
Garagen und Nebengebäude	Flachdach oder Dachform des Hauptgebäudes angepaßt.

6.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Eurogebäuden zulässig.

6.3 Dacheindeckungen:

Bei den Dacheindeckungen dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

7. Entwässerung

Entwässerung sind nur bei 1-geschossigen Wohn- und Bürogebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

8. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoß-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten.
Bei Wohngebäuden ist der halbgeschossige Versatz der Stockwerke im Rahmen der 2-geschossigen Bauweise zulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Da den zu begrünenden Vorgartenbereich optisch mit den Straßenraum verbindet, sind Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinie sowie den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Betonsockel, Lamellenzäune oder andere Ausführungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig.

9.2 Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zur vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

9.3 Mauern als Einfriedung werden nur im Bereich der überbaubaren Flächen zugelassen.

10. Sichtwinkel

Die 7 Sichtw. innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzungen dürfen - gemessen von Fahrbahnoberkante - 0,80 m nicht überschreiten. Die Lichtdurchl darf die Sicht nicht behindern; Die straßenseitige Einzäunung darf im Bereich der Sichtwinkel nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

11. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG in Verbindung mit § 1 Ziffer 5 BauNVO (Landespflegegesetz) in der Fassung von 5.2.1979 (GBl. S. 31).

11.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich:

Die öffentlichen Grünflächen zwischen Grünflächen zwischen Landwehrgraben und Adam-Stegerwald-Straße sowie entlang der Nordseite des Rehbaches entsprechen, wie vorher und darüber werden besonderen Grünordnungs- und Gestaltungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Es soll keine offenbarlichen und standortgerechte Bepflanzung vorgenommen werden.

Es sind vorzugsweise Bäume aus der Aufstellung unter Ziffer 11.4 auszuwählen.

11.2 Pflanzungen im privaten Bereich

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien, wirtschaftswegen und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

a) Bei einer Vorgartentiefe von 3,0 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10,0 m Frontlänge zu pflanzen.

b) Bei einer Vorgartentiefe ab 5,0 m ist mindestens je ein Baum 1. und 2. Ordnung je angefangene 12 m Frontlänge zu pflanzen.

c) Die unbebauten, nicht - Vorgartenflächen ist mindestens ein Strauchartiges Gehölz zu pflanzen.

11.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer saccharinum	- Silberahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Picea abies	- Gemeine Fichte
Picea Sitchensis	- Sitkafichte
Picea pungiffolia	- Blaufichte
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus robur fastigiata	- Stieleiche
Quercus pedunculata fastigiata	- Pyramideneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Buerlanchier canadensis	- Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Malus sylvtiers	- Zierapfel
Prunus pumpens Glauca Koster	- Blauflaume
Prunus serrulata	- Zierkirsche
Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Rhus typhina	- Essigbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aucuparia	- Mehlbeere
Syringa vulgaris	- Flieder
Taxus baccata	- Eibe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	- Sauerdorn
Chamaecypariis	- Cypressen
Gutoneaster in Arten	- Zwergmispel
Ligustrum	- Mainlybeerstrauch
Zurystihen	- Goldglöckchen
Liqustrum	- Rainweide o. Liquster
Prnus mentana	- Zwergkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdornbusch
Pyracantha	- Feuerdorn
Ribes	- Zierjohannisbeere
Spiraea argula	- Zierspiere
Spiraea japonica	- Zwergspiere
Symphoria paniculata	- Erikastrauch
Taxus	- Eibe
Thuja	- Lebensbaum

11.4 Folgende Bäume sind als Straßenpflanzung ausschließlich zu verwenden:

Ginkgo glutinosa	- Schwarzerle
Gleditschia triacs	- Ifeerbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium plena	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Salix alba	- Silberweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

11.5 Gutlang des Rehbach nördlich des öffentlichen Grünstreifens sind 5 m breiter privaten Grünstreifen anzulegen. Es sind mindestens je angefangene 10 m Bachlaufstrecke ist mindestens ein Baum aus der Aufstellung unter Ziffer 11.4 zu pflanzen.

11.6 Vorhandene Gehölzbestände, die erhalten werden können, sind in die Planung der einzelnen Bauvorhaben einzubauen, gegebenenfalls sind diese an anderer Stelle wieder zu ergänzen.

11.7 Die Bauanträge sind um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen, welche die Bepflanzungen auswehlen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

11.8 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Obstarten können zusätzlich gepflanzt werden. Die Pflanzung von straßenseitigen Bäumen in den Sichtflächen darf nicht höher als 1,10 m erfolgen.

11.9 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919 zu pflanzen und nach DIN 18 916 zu pflegen.

11.10 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.

11.11 In Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.

11.12 Es sind vorzugsweise Bäume aus der Aufstellung unter Ziffer 11.4 auszuwählen.

11.13 Die Pflanzungen im privaten Bereich sind die in Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1971 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

1.1 Der mit RE vom 6.2.1973, Az.: 433-11-Ulm-Haßloch/F gekennzeichnete Flächennutzungsplan weist die Fläche dieses Bebauungsplanes als "Dorfgebiet" und "Gewerbliche Nauffläche" aus.

1.2 Infolge umfangreicher Nachfragen nach Gewerbegebieten sieht sich die Gemeinde gezwungen, weitere Flächen für Gewerbe und Industrie zur Verfügung zu stellen. Die Gewerbes, sowie die Ansiedlung nicht nahmgebender Unternehmen zu erschließen. Um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen wurde am 13.12.1976 der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Allmendäcker" beschlossen.

1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 10,90 ha, aufgeteilt in:

Dorfgebiet	(gemäß § BauNVO) ca. 0,53 ha
Gewerbegebiet	(gemäß § BauNVO) ca. 9,37 ha
Öffentliche Verkehrs-flächen	(gemäß § BauNVO) ca. 0,20 ha
	(Ziff. 11 BBauG)
Öffentliche Grün-flächen	(gemäß § Abs. 1 ca. 0,97 ha
	(Ziff. 15 BBauG)
Wasserflächen	(gemäß § Abs. 1 ca. 0,31 ha
	(Ziff. 16 BBauG)

1.4 Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	durch die Nordgrenze des Landwehrgrabens (Fl.-Nr. 2590 Tfl.), Nordgrenze Fl.-Nr. 2290
Im Osten:	durch die westgrenze der Sportanlage des FC 08 Haßloch, Ostgrenze Fl.-Nr. 2460/1, 2460/2, 2460/3, Ostgrenze Fl.-Nr. 2463, Verbindungslinie bis zum Rehbach
Im Süden:	durch die Südgrenze des Rehbaches (Fl.-Nr. 2548 Tfl.)
Im Westen:	durch die Ostgrenze des Wirtschaftswegen zur Obermühle (Fl.-Nr. 2557/1).

1.5 Die Zufahrt erfolgt über die Adam-Stegerwald-Straße, welche im Osten an die L 530 angeschlossen ist, und im Westen an die geplante Ostumgehung angebunden wird. Ebenso kann die Zufahrt zum Gelände von der L 14 Nur über die Fabrikstraße, Jenseitsstraße und Hans-Böckler-Straße erfolgen.

1.6 Die in nordwestlicher Richtung verlaufenden Planstraßen A und B sind - sind für die Erschließung des Geländes erforderlich.

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde Netz der Gemeindewerke Haßloch. Die Abwasserbeseitigung erfolgt entweder durch Überkopfentwässerung auf die jeweiligen Grundstücken oder durch Anschluß an den geplanten Regenwasserkanal.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Kosten in Höhe von ca. 0,5 Millionen DM.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Belegung des gesamten Gebietes erfolgt nach Reuhtsbereinigung und Umlegung. Die Umlegung und Grundstücksneuschnitte richten sich nach den Bedürfnissen der anzusiedelnden Betriebe und werden von Fall zu Fall durch Vereinbarung festgelegt.
Die Gemeinde behält sich vor, das Gebiet in kleineren Abschnitten anzulegen.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft der Belegung, sofern keine andere Regelung über eine frühere Erschließung mit den Betreiftigten getroffen wird.

6. Bebauung der Grundstücke

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den üblichen Bedingungen. Die Bebauung der Grundstücke und Teilflächen wird der Zeitpunkt der Bebauung durch Beschluß festgelegt.

Verfahrensablauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 27.3.1975 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 im "Geschäftsanzeiger" Gemeinsam für Haßloch und Umgebung) am 12.4.1979 bekanntgemacht.

Die vorgesamte kochenerstung ist durch die Hauptabteilung der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, den 23.5.1980 im "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit vom 2.6.1980 bis einschließlich Mittwoch, den 18.6.1980 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung, zusätzlich bis bis 19.00 Uhr, erfolgte am Dienstag, den 10.6.1980.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 22.7.1980.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den 5.9.1980 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde nach Beschlußfassung in der Sitzung am 25.9.1980 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im Geschäftsanzeiger am Freitag, den 10.4.1981 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu den Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit von Dienstag, den 21.4.1981 bis einschließlich Donnerstag, den 21.5.1981 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung, zusätzlich bis 19.00 Uhr, erfolgte am Dienstag, den 12.5.1981.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.6.1981 von der Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG unterrichtet.

Während der Auslegungsfrist gingen: Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.7.1981 Beschluß faßt hat (gemäß § 2a Abs. 6 BBauG). Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 28.7.1981 von dem Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 15.7.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 07.Dez. 1981
Gemeindeverwaltung
(Siegel)
(Hoffmann)
(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (§ 11 BBauG):

2. FERTIGUNG
GENEHMIGT
ADD Verf. vom 07. Dez. 1982 Az. 610-17/2-SOP/HA-19/85.
Neustadt a. d. Weinstraße, den 07. Dez. 1982
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
(Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 23.6.81 im unter Hinweis auf § 155a BBauG.

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung:

Bürgermeister

Amtsplan

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

40

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Allmendäcker"

Maßstab: 1:1000	Gemeindebaumt:
Zeichnung: Nr.	
Bearbeitet:	
Gezeichnet:	
Geändert:	