

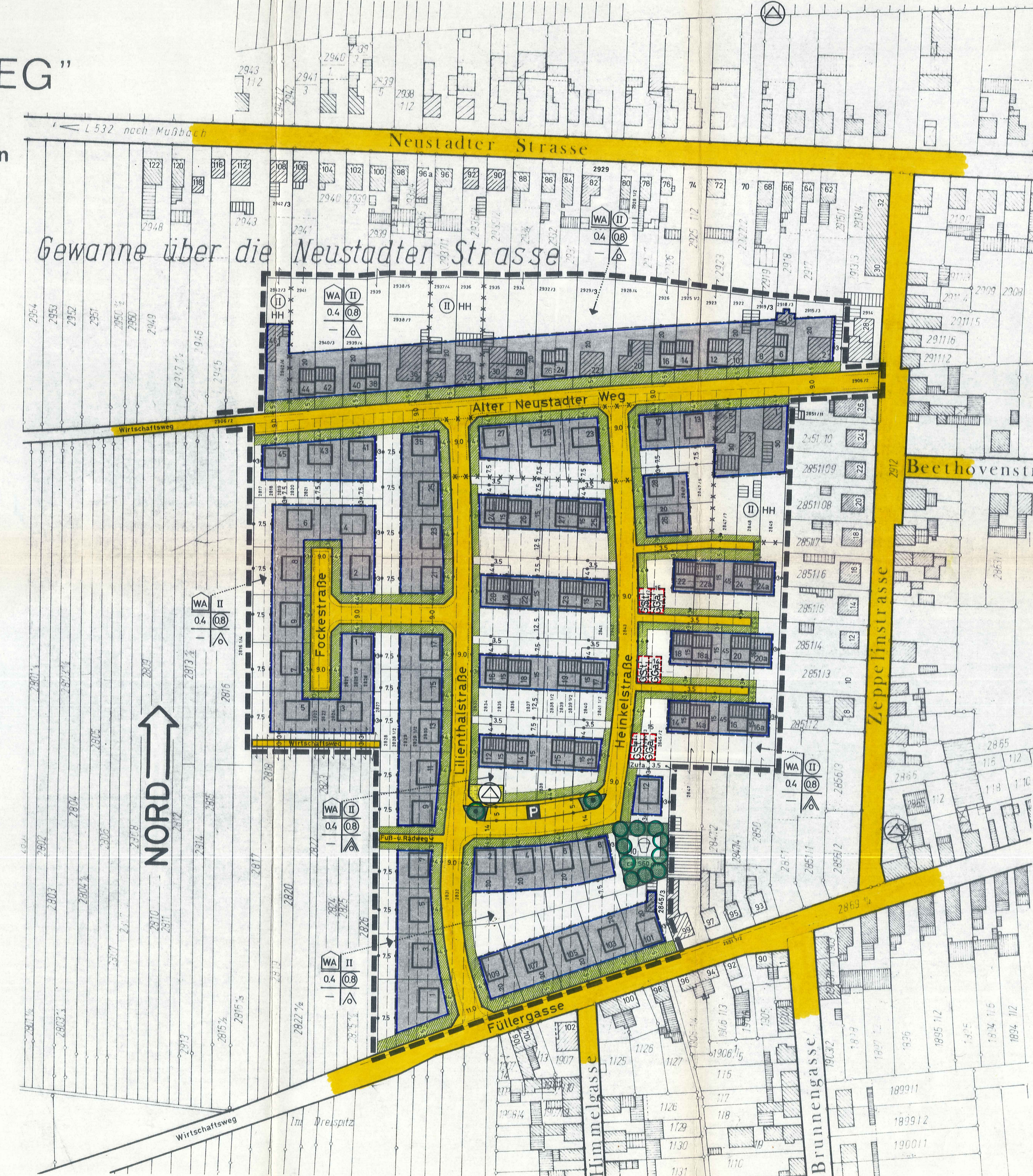
BEBAUUNGSPLAN „ALTER NEUSTADTER WEG“

Für das Gebiet zwischen Neustadter Strasse, Zeppelinstrasse, Füllergasse und im Westen mit den von Süden nach Norden verlaufenden Grundstücken Plannummer: 2817, 2828, 2942/3 und 2942/4.

Maßstab: 1:1000

Zeichenerklärung:

- WA Allgemeines Wohngebiet, zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.04 Geschoßflächenzahl
- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Doppelhäuser zulässig
- HH Haus-Hof-Bauweise (gemäß LBauO § 17 Abs. 4)
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Offentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege)
- Offentliche Parkflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umformertation
- Offentliche Grünflächen
- private Grünflächen (Vorgärten)
- Offentlicher Kinderspielplatz
- Pflanzgebot (Bäume I. Ordnung)
- Gemeinschaftsgaragen
- Pflanzgebot (Bäume II. Ordnung)
- Gemeinschaftstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
- bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung und Hausnummern
- bestehende Nebengebäude
- geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung
- geplante Wohngebäude mit Firstrichtung



Gewanne über die Neustadter Strasse

NORD

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBAUG

1. Allgemeines
 - 1.1 Der mit RE vom 9.2.1967, Az.: 421-521-N 21/9, genehmigte Bebauungsplan "Alter Neustadter Weg" soll auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer geändert und erweitert werden, daß:
 - 1.1.1 Östlich der Heinkelstraße an Stelle der 3-geschossigen offenen Bauweise 2-geschossige Doppelhäuser mit Gemeinschaftsgaragen und Stellplätzen errichtet werden können,
 - 1.1.2 Östlich der Heinkelstraße an Stelle der Gemeinschaftsgaragen zwei Einzelhäuser errichtet werden können,
 - 1.1.3 zwischen der Heinkelstraße und der Lilienthalstr. an Stelle der Hausgruppen Doppelhäuser errichtet werden können,
 - 1.1.4 zur variablen Gestaltung der freistehenden Einzelhäuser die Firstrichtungen und Stockwerkzahlen nicht zwingend vorgeschrieben werden,
 - 1.1.5 zur variablen Stellung der Wohngebäude die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt werden,
 - 1.1.6 zur Erschließung des bereits 1955 genehmigten Wohngebüdes auf dem Grundstück Plannummer 2942/4 die Grundstücke Plannummer 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2825 1/2, 2826, 2827, 2939, 2939/4, 2940/3, 2941, 2942/3 und 2942/4 ganz bzw. teilweise in den Bereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden,
 - 1.1.7 aus wirtschaftlichen Gründen die Breite des "Alten Neustadter Weges" von 10,00 m auf 9,00 m reduziert wird.
 - 1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 6,35 ha, aufgeteilt in:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,33 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,96 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha
 - 1.3 Die Zufahrt zum gesamten Gebiet erfolgt über die bereits ausgebaute Füllergasse und teilweise ausgebauten Alten Neustadter Weg.
 - 1.4 Nach den Richtlinien über die Planung öffentlicher Kinderspielplätze werden ca. 0,75 qm Bruttofläche je Einwohner gefordert. Für den Planungsbereich des Bebauungsgebietes mit ca. 125 Wohneinheiten (ca. 440 Einwohner) wären demnach ca. 330 qm Bruttofläche erforderlich. Der Kinderspielplatz ist mit ca. 560 qm ausgewiesen. Ein Nachbarschaftsspielplatz mit Bolzplatz befindet sich in ca. 350 m Entfernung.
2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.
3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. DM 1.100.000,-.
4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung des Baugebietes erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.
5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft der Umlegung.
6. Bebauung der Grundstücke

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAUG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände
 - 1.1 Das Baugebiet ist ein "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauVO. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauVO von 26.11.1968 als Höchstwerte im Rahmen der LBauO vom 27.2.1974 verbindlich.
 - 1.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO vom 27.2.1974 zu beachten.
2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen
 - 2.1 Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - 2.2 Die Garagen für die Doppelhäuser östlich der Heinkelstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
 - 2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
3. Dächer

Dachformen und Dachneigungen:	Flach-, Sattel- oder Walddächer mit 0 - 45° Neigung
Doppelhäuser:	Satteldächer mit 30° Neigung, Firstrichtungen senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze
Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise:	Flach- o. Satteldächer mit 0 - 45° Neigung. Firstrichtungen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze
Garagen als Gemeinschaftsgaragen:	Flachdächer bzw. flächengleiche Dächer mit 0 - 10° Neigung
- 3.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebüden zulässig.
- 3.3 Dacheindeckungen:

Bei den Dacheindeckungen dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung benachbarter Gebüde darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Die Eindeckung bei den einzelnen Doppelhäusern muß in der Art (Material) und soll in Farbe gleich sein.
4. Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebüden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoß-Pußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten. Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen gleich sein.
6. Stellplätze

Auf den privaten Grundstücken ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz für PKW nach Möglichkeit vor der Garage anzuordnen. Die Stellplätze für die Doppelhäuser östlich der Heinkelstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftstellplätze auszuweisen.
7. Einfriedigungen

Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedigungen vor der Baugrenze darf das Maß von 1,10 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig.

8. Grünordnung
 - 8.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an den privaten Bereich, Gehölze aus nachstehenden Arten auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung:
 Spitzahorn, Silberahorn, Bergahorn, Platane, Stieleiche, Pyramidenleiche, oder Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:
 Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Sanddorn, Rottorn, Serbische Fichte, Essigbaum, Kanadische Felsenbirne, Zierkirsche oder Rottorn

Strauchartige Gehölze:
 Hartrieel, Kornelkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Blutjohannisbeere, Hundsrösche, Büschelrose, Schottische Zaunrose, Apfelrose, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Schneebere oder Wasserschneeball

Niedere Pflanzungen im Verkehrsbereich:
 Felsenispel, Scheinquitten, Johanniskraut, Fünffingerkraut, Spiersträucher, Zwergkiefer, Heckenkirsche sowie Rosensaat in geeigneten Mischungen.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wildflora sind zulässig.
 - 8.2 Pflanzungen im privaten Bereich:

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAUG getroffen:

 - a) Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10 qm Vorgartenfläche zu pflanzen.
 - b) Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
 - c) Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 25 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
 - d) Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 15 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

Es sind nachstehende Arten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Sandbirke, Hainbuche, Zierpappel, Zierkirsche, Zierplume, Eberesche, Mehlbeere, mittelgroße Koniferenarten, Ziersträucher, bodenbedeckende Pflanzen, Rosen sowie Zierarvensaat

Für die Anlage niedriger Hecken sollen verwendet werden: Scheinquitte, Deutzie, Liguster, Fünffingerstrauch, Glanzrose, Zwergspiere, Schneespere.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

Die Pflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen darf nicht höher als 1,00 m erfolgen.
 - 8.3 Weitere schriftliche Festsetzungen
 - 8.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
 - 8.3.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
 - 8.3.3 Bei allen Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 23.1.1975 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.6.1976 angenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 28.6.1976 bis einschließlich 28.7.1976 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 17.6.1976 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Gedanken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

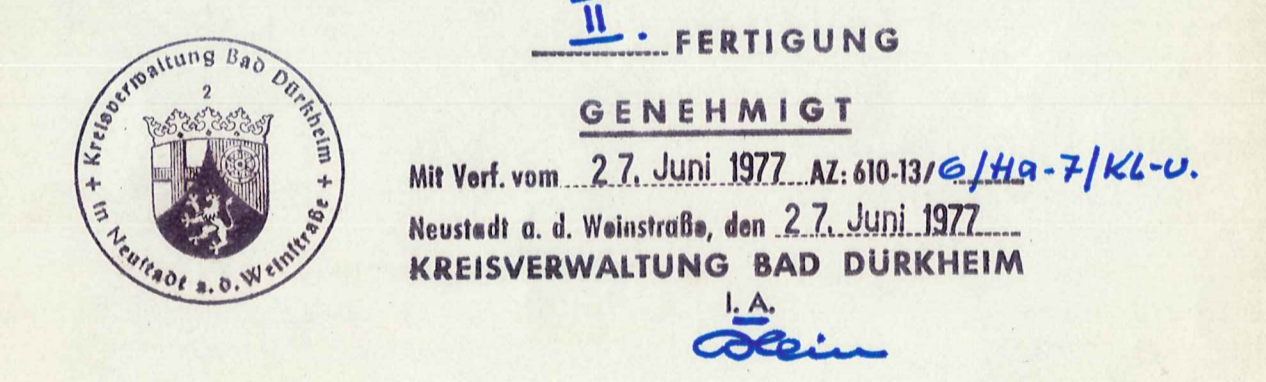
Die vorgenannte Wochenzeitung ist durch Satzung als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung bestimmt.

Während der Auslegungsfrist gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 3.3.1977 Beschluß gefaßt hat. Der/Die Beschwerdeführer wurde/wurden mit Schreiben vom 6.4.1977 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 3.3.1977 als Satzung gemäß § 10 BBAUG beschlossen.



Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung:



Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBAUG erfolgte am 08.07.77

Haßloch, den
 Gemeindevorwaltung

Bürgermeister

Gemeindevorwaltung 6733 Haßloch

19/1 Änderungsplan 1 mit Erweiterung
 Bebauungsplan „Alter Neustadter Weg“

Maßstab: 1:1000
 Zeichnung Nr.:
 Bearbeitet: KÖ, emes
 Gezeichnet: heimsstätte, emes
 Geändert:

Gemeindevorwart:
 (König)