Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt, Teilplan 1"

für das Gebiet zwischen Langgasse, Jahnstraße, Parkanlage „Jahnplatz"
und Kirchgasse

Maßstab: 1:500

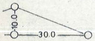
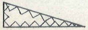
Zeichenerklärung:

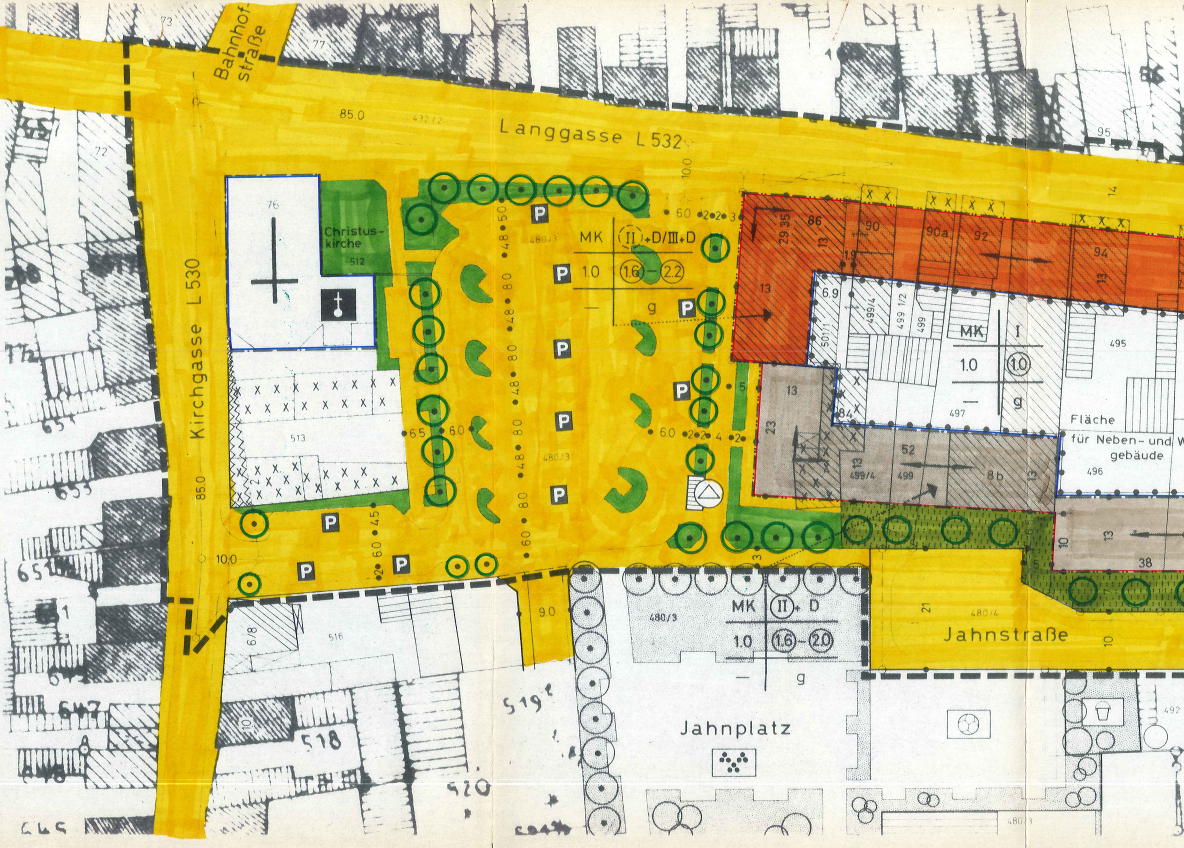
MK	Kerngebiet (gemäß § 7 BauNVO)		
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		
(II) / III	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- u. Höchstgrenze)		
1.0	Grundflächenzahl	+D	Dachausbau
(1.6)	Geschoßflächenzahl		
g	geschlossene Bauweise		
⟷	Firstrichtung		
—	Baugrenzen	—	Baulinien
▨	überbaubare Grundstücksflächen		
—	Straßenbegrenzungslinien		
🟨	öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege)		
P	öffentliche Parkflächen		
△	Umformerstation		
🟩	öffentliche Grünflächen	⁘	Parkanlage
☐	öffentlicher Kinderspielplatz	⚽	Ballspielplatz
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
✝	Kirche		

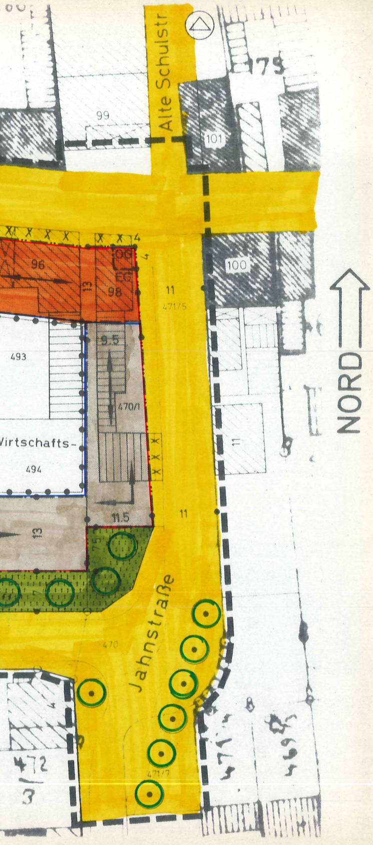
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
– – –	ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
—	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
▨ 23	bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
▥	bestehende Nebengebäude
☒	abzubrechende Wohngebäude
☒	abzubrechende Nebengebäude
OG = Baulinie EG = Baugrenze	Auskragung

Baugebiet	Zahl der Vollgesch.
Grundfl.-zahl	Geschoßfl.-zahl
Baumassenzahl	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

🟫	private Grünflächen (Vorgärten)
⊙	Pflanzgebot (Bäume I. Ordnung)
○	Pflanzgebot (Bäume II. Ordnung)
 10.0 30.0	Sichtwinkel mit Maßangaben
	Sichtflächen





Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

1. Allgemeines

1.1 Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs. 4 BBauG als Gebiet gekennzeichnet, in dem "zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind (Sanierungsgebiet)". Die Untersuchung der Erneuerungsbedürftigkeit beschränkte sich daher vorwiegend auf die Prüfung der Gebäudequalität, der Gebäude- und Grundstücksnutzung sowie der Verkehrsstruktur.

1.2 Die geplante Ausbaubreite der Langgasse (L 532) beträgt unter Beachtung der §§ 19 LBauO vom 27.2.1974 und 7 BauNVO sowie der Verkehrsstruktur 14,oo m. Zur Verbesserung des Anlieferverkehrs ist der Bau einer rückwärtigen Erschließungsstraße (Jahnstraße) vorgesehen.

1.3 Bei Durchführung der geplanten Straßenverbreiterungen ist ein Eingriff in die vorhandene Bausubstanz erforderlich. Der Flächen- und Gebäudeverlust kann durch eine erhöhte Ausnutzung auf den verbleibenden Grundstücksteilen ausgeglichen werden.

1.4 Der Parkplatz bei der Christuskirche soll an der Kirchgasse und Langgasse je eine Zu- und Abfahrt erhalten und in Anpassung an den Jahnplatz begrünt werden.

1.5 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 3.86 ha.

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung im Bereich der Jahnstraße erfolgt über das örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die gesamte Erschließungsmaßnahme entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 325.000,-- DM

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung des Grund und Bodens im Bereich der geplanten Straßenverbreiterungen sowie der Jahnstraße erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes und bei Durchführung der Baumaßnahmen.

5.

6.

Te

1.

2.

Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Bebauung der Grundstücke

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

xtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Baugebiet ist ein "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO. Im Erdgeschoß der Hauptgebäude sind nur die in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig. Von dieser Bestimmung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß aufgrund der Grundrißgestaltung und der Konstruktionshöhe der nachträgliche Einbau der angeführten Nutzungsarten jederzeit möglich ist.

Innerhalb der "Fläche für Neben- und Wirtschaftsgebäude" ist der Bau von Werkstätten, Lagerräumen, Wirtschaftsgebäuden u.a. zulässig. Nicht gestattet ist der Bau von Wohnungen.

1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauNVO vom 26.11.1968 als Höchstwerte im Rahmen der LBauO vom 27.2.1974 verbindlich.

Dächer

2.1 Dachformen und Dachneigungen:

Hauptgebäude	Satteldächer, Firstrichtung parallel zur Straße, 35° - 45° Neigung oder Mansarddächer mit 60° unterer und 0° - 20° oberer Neigung.
Neben- u. Wirtschaftsgebäude	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit 0° - 10° Neigung.

2.2 Gesimse

Bei den Hauptgebäuden sind überschießende Gesimse nicht zulässig.

3. Geschoßhöhe

Bei den Hauptgebäuden muß die Höhe des Erdgeschosses - gemessen zwischen OK Erdgeschoßdecke und OK Gehweg - 3,75 bis 4,00 m betragen.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Fußboden) darf bei Läden 0,20 m und bei Wohnungen 1,00 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten.

5. Besondere Bauteile

Bauteile dürfen nur in dem nachstehend festgesetzten Umfang in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, d.h., die im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschreiten:

5.1 Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche einschließlich Kellerlichtschächte und Betriebsschächte bis zu einer Tiefe von 0,50 m. Die Schächte sind verkehrssicher abzudecken.

5.2 Vordächer bis zu 1/2 der Fußwegbreite, jedoch nicht mehr als bis zu 1,50 m Auskragung. Die lichte Höhe - gemessen ab OK Gehweg - muß mindestens 3,00 m betragen.

6. Zufahrten

6.1 Zufahrten zu den Hofflächen sind bei den Hauptgebäuden an der Langgasse nicht zulässig.

6.2 Die Abmessungen der Durchfahrten an der Jahnstraße müssen betragen:
lichte Durchfahrtshöhe mind. 3,30 m
lichte Durchfahrtsbreite mind. 3,50 m

6.3 Die Durchfahrten sind gerade anzulegen.

6.4 Gemeinschaftliche Zufahrten sind zulässig.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen dürfen nur innerhalb der "Fläche für Neben- und Wirtschaftsgebäude" errichtet werden.

7.2 Die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nach den Bestimmungen der LBauO vom 27.2.1974 (siehe hierzu Rd.Erl.d.MdF vom 25.6.1973) auszuweisen.

8.

9.

Einfriedungen und Vorgartenflächen

8.1 Einfriedungen sind nur an den Baulinien und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den Baulinien bis max. 2,oo m Höhe zulässig.

8.2 Die privaten Grünflächen vor den Baulinien dürfen nur mit Saumsteinen bis max. o,1o m über OK Gehweg eingefaßt werden und sind gemäß Ziff. 9.2 zu begrünen

8.3 Sofern die Hauptgebäude wie in Ziff. 1.1 Abs. 1 beschrieben genutzt werden, sind die privaten Flächen vor den Baulinien zu befestigen und gemäß Ziff. 9.2 Abs. b) bis d) zu begrünen.

Grünordnung

9.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an die Grünanlage beim Jahnplatz Gehölze aus nachstehenden Arten auszuwählen:

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

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

Strauchartige Gehölze:
Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuß, Pfaffenhütchen, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Blutjohannisbeere, Hundsrose, Büschelrose, Schottische Zaunrose, Apfelrose, Traubenholunder, Schwarzer Holunder, Schneebeere oder Wasserschneeball

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

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wildflora sind zulässig.

9.2 Pflanzungen im privaten Bereich:

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

a) Bei einer Straßenfrontlänge bis 2o m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 1o qm Vorgartenfläche zu pflanzen.

b) Bei einer Straßenfrontlänge bis 2o m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

c) Bei einer Straßenfrontlänge über 2o 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 2o 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, Zieräpfel, Zierkirsche, Zierpflaume, Eberesche, Mehlbeere, mittelgroße Koniferenarten, Ziersträucher, bodenbedeckende Pflanzen, Rosen sowie Zierraseneinsaat

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:
Scheinquitte, Deutzie, Liguster, Fünffingerstrauch, Glanzrose, Zwergspiere, Schneespiere

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

Die Bepflanzungen der Sichtdreiecke darf nicht höher als 1,oo m erfolgen.

9.3

Weitere schriftliche Festsetzungen

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

9.3.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baulinien sind Nutzgärten nicht zulässig.

9.3.3 Gemäß § 22 LBauO sind im privaten Bereich der mehrgeschossigen Bebauung ausreichende Kinderspielplätze zu erstellen.

9.3.4 Bei allen Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.197o geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 5.2.1976 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 13.12.1976 angenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 1o.1.1977 bis einschließlich 1o.2.1977 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 3o.12.1976 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken 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 keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.9.1977 geändert und erneut zur Annahme und öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 17.1o.1977 bis einschließlich 17.11.1977 erneut zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" am 22.9.1977 mit dem vorgenannten Hinweis erneut bekanntgemacht. Während der erneuten Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 17.2.1978 als Satzung gemäß § 1o BBauG beschlossen.

Haßloch, den 7. September 1978
Gemeindeverwaltung
(Flockert)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung

Amtsplan

II. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 23. Nov. 1978 AZ: 610-13/6/HA-11/KL.-

Neustadt a. d. Weinstraße, den 23. Nov. 1978

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

I.A.

23

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 08.12.78

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung

Burgermeister

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

18-1

Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt-Teilplan 1"

Maßstab: 1:500
Zeichnung Nr.
Bearbeitet: kö, emes
Gezeichnet: emes
Geändert: emes

Gemeindebauamt