Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan

„Ortsmittelpunkt-Teilplan 2"

Satzung

gemäß §§ 8 – 12 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (GBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419 -85 [2020-1], in der jeweils geltenden Fassung, verordnen über die baulichen Nutzungen der textlichen Festsetzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763), Verordnungen über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellungen des Planinhaltes, (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 123 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 22. Februar 1974 (GVBl. S. 53, 85 [15-1]), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37) 85-791-1 sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23. November 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Teil
   1.1 Bebauungsplan
   1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Den schriftlichen Festsetzungen
   2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG
   2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke, über die Gestaltung von Einfriedungen
   2.3 nachrichtliche Übernahmen von Zörnen öffentlicher Belange

Legende (Planz V81)

MI	Mischgebiet (zw. § 6 BauNVO)
MK	Kerngebiet (zw. § 7 BauNVO)
S	Sockelzeschoß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmenge
(II) + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmenge Zahl der Vollgeschosse zwingend
II	
0,4	Grundflächenzahl
GR	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
FD	Flachdach zulässig
SD	Satteldach zulässig
MD	Mansardzdach zulässig
WD	Walmdach zulässig
35°-45°	zulässige Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen
	Flächen für Gemeinbedarf
	öffentliche Verwaltungen (mit Bezeichnungen)
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
F	Feuerwehr
	Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
	Straßenbenennungsschild
P	öffentliche Parkflächen
	öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz
	Private Grünflächen
	Pflanzgebiet für Einzelbäume oder Sträuchergruppen
	Erhaltungsgebiet für Einzelbäume oder Sträuchergruppen
	Erhaltungsgebot für Hecken und Sträucher
SR	Umrenzungen für Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Änderungen unterschiedlicher Nutzung
	ursprüngliche, aufgehobene Grundstücksgrenzen
	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	geplante Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Art der Bauliichmasse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 ZiffF. 1 BBauG – §§ 1 (M) 15 BauNVO)

   1.1 Das Baugebiet ist aufgeteilt in "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 und "Kerngebiet" (MK) gemäß § 7 BauNVO.

   1.2 Die in "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 3 und in "Kerngebiet" nach § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

   1.3 Das "Mischgebiet" ist ein Baugebiet mit der besonderen Zweckbestimmung, die "Fernmeldetechnik" in Ortsmittelpunkt zu sichern.
   Im Erdgeschoß der Hauptgebäude sind daher nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden zulässig. Von dieser Bestimmung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß aufgrund der Gründrißzahl und der Konstruktionshöhe der nachträgliche Einbau der angeführten Nutzungsarten jederzeit möglich ist.

   1.7.1.2 Der bestehende öffentliche Kinderspielplatz von ca. 250 m² ist mit entsprechenden schattenspendenden Bäumen entsprechend der Planeinzeichnung sowie Gehölzen und Hecken in Anpassung an den privaten Bereich zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzenbot). Diese sind unter den Ziffern 7.1.1 und 7.3 auszuwählen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß es sich hier für Spielplätze zulässige Pflanzenarten zur Anwendung kommen.

   7.2 Bindungen für den privaten Bereich:
   7.2.1 Die Grünanlagen im bebauten Bereich sind in Anpassung an die Grünanlage Jahnplatz die Gehölze unter Ziffer 7.3.1 und 7.3 auszuwählen.
   Der Baumstrap ist, damit eine ausgewogene Anordnung der verschiedenen Baum- und Straucharten gewährleistet ist, an eine Grünplanung für die Freiflächen zu engmänen, welche die Anpflanzungen auswählen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
   7.2.2 Beim Anlegen der privaten Stellplätze für das Bauhaus ist eine Bepflanzung mit einem Baum pro 4 Pkw-Stellplätzen sowie Gehölzen schattenspendende Großgehölze angepflanzt werden. Hier sind in Anpassung an den bestehenden Kinderspielplatz Spielplatz vorzusehen Acer platanoides "Schwedler" (Ahorn), Robinia pseudoacacia "Monophylla" (Akazie) und platanus acerifolia (Platane) zu verwenden.
   7.2.3 Für den übrigen privaten Bereich sind auf den nicht überbauten Flächen (z.B. Vorgärten) standortgerechte vorwiegend großkronige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzenbot). Diese sind aus der Aufzählung unter den Ziffern 7.1.1 und 7.3 auszuwählen.

   7.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
   Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea excelsa	- Rotfichte
Pinus pinaster	- Strand-Kiefer
Quercus pedunculata Fastigiata	- Pyramideneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

   Sträucher 2. Ordnung:

Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Malus hilliberi	- Zierapfel
Prunus avium plena	- Zierkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder

   6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
   Die Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) -gemessen ab Oberkante der an nächsten gelegenen Verkehrsfläche- darf beim Bauhaus 2,00 m, bei einem Einbau von Läden 0,20 m und bei Wohnunaen 1,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die bereits bestehenden Gebäude.

   7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
   (§ 9 Abs. 1 ZiffF. 15 und 25 Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG)

   7.1 Bindungen für den öffentlichen Bereich:
   7.1.1 Im Bereich der z.T. noch verbleibenden Grünanlage Jahnplatz sind die vorhandenen Grüngelementen (Bäume und Sträucher) bestehend aus Akazien, Eberesichen, Grasnelken, Flieder, Rotelchen, Serbischen Fichten, Silberahorn, Schwarzfichtern, Zwergkiefern, Kanadischen Felsenbirnen, Eiben, Felsenmispel, Fingerstrauch, Feuerdorn, Scheinmyrtchen, Sauerdorn, Schneeschyere, Wacholder, Fonsaxera u.a. zu erhalten, z.T. zu ergänzen und zu pflegen (Erhaltungsbestandsplan Jahnpark).

   7.1.2 Der bestehende öffentliche Kinderspielplatz von ca. 250 m² ist mit entsprechenden schattenspendenden Bäumen entsprechend der Planeinzeichnung sowie Gehölzen und Hecken in Anpassung an den privaten Bereich zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzenbot). Diese sind unter den Ziffern 7.1.1 und 7.3 auszuwählen. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß es sich für Spielplätze zulässige Pflanzenarten zur Anwendung kommen.

   7.2 Bindungen für den privaten Bereich:
   7.2.1 Die Grünanlagen im bebauten Bereich sind in Anpassung an die Grünanlage Jahnplatz die Gehölze unter Ziffer 7.3.1 und 7.3 auszuwählen.
   Der Baumstrap ist, damit eine ausgewogene Anordnung der verschiedenen Baum- und Straucharten gewährleistet ist, an eine Grünplanung für die Freiflächen zu engmänen, welche die Anpflanzungen auswählen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
   7.2.2 Beim Anlegen der privaten Stellplätze für das Bauhaus ist eine Bepflanzung mit einem Baum pro Pkw-Stellplätzen sowie Gehölzen schattenspendende Großgehölze angepflanzt werden. Hier sind in Anpassung an den bestehenden Kinderspielplatz Spielplatz vorzusehen Acer platanoides "Schwedler" (Ahorn), Robinia pseudoacacia "Monophylla" (Akazie) und platanus acerifolia (Platane) zu verwenden.
   7.2.3 Für den übrigen privaten Bereich sind auf den nicht überbauten Flächen (z.B. Vorgärten) standortgerechte vorwiegend großkronige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten (Pflanzenbot). Diese sind aus der Aufzählung unter den Ziffern 7.1.1 und 7.3 auszuwählen.

   7.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
   Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea excelsa	- Rotfichte
Pinus pinaster	- Strand-Kiefer
Quercus pedunculata Fastigiata	- Pyramideneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

   Sträucher 2. Ordnung:

Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Malus hilliberi	- Zierapfel
Prunus avium plena	- Zierkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder

   Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	- Sauerdorn
Cotoneaster in Arten	- Felsenmispel
Forsythien	- Goldglöckchen
Pinus montana	- Zwergkiefer
Potentilla	- Fingerstrauch
Pyracantha	- Feuerdorn
Spiraea arcuta	- Schneeschere

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

   7.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des Bund Deutscher Baumschulen und nach DIN 18 916 zu pflanzen.

   7.6 Bei allen Pflanzungen in privatem Bereich sind die in Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Festsetzungen nach LBauO

8. Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

   8.1 Dachform und Dachneigung
   Hauptgebäude des Mischgebietes Bauweise
   Satteldach, Firstrichtung wie in der Planzeichnung angegeben, 35° - 45° Neigung oder Mansardzdach mit 75° unterer und 0° - 20° oberer Neigung.
   Rathaus
   nach den Erfordernissen des Bauträmers, in Annassung an die bestehende Bebauung.
   Feuerwehrgerätehaus
   Flachdach bei Fahrzeughalle, bei Aufstockung des Mannschaftsgebäudes Mansardzdach mit 75° unterer und 0° - 20° oberer Neigung.
   Sportheim
   Satteldach oder Walmdach mit 35° - 45° Neigung, Mansardzdach mit 75° unterer und 0° - 20° oberer Neigung.
   Neben- und Wirtschaftsgebäude, Garagen
   Flachdach oder Flachgeneigtes Dach mit 0° - 10° Neigung.

   8.2 Dacheindeckung
   Als Material für die Dacheindeckung sollen in Anpassung an die bestehenden Gebäude der Altbebauung nur rot- und brauntonige Ziegel verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störenden Kontrast zueinander stehen. Außer bei den Flachdächern sollten keine hellen Farben verwendet werden.

   8.3 Dachaufbauten, Dachtorversen
   Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge betragen.
   Die Ausbildung von Dachaufbauten durch "Einschnitten" in die Sattel- oder Walmdächer ist zulässig.

   8.4 Kniestücke
   Kniestücke sind nur beim Rathaus, an der Westseite 0,50 m, im übrigen Bereich 2,00 m zulässig. Als Kniestock gilt jede Aufbauten von mehr als 0,30 m, gemessen zwischen OK Geschoßdecke und OK Fußpfette.

   8.5 Geisinne
   Bei den Hauptgebäuden im geschlossener Bauweise sind überschießende Geisinne bis max. 0,20 m zulässig.

   9. Geschoßhöhe
   Bei den Haupteingängen in geschlossener Bauweise muß die Höhe des Erdgeschosses -gemessen zwischen OK Erdgeschoßdecke und OK Gehweg- 3,75 m bis 4,00 m betragen.

   10. Besondere Bauteile
   Bauteile dürfen nur in den nachstehend festgesetzten Umfang in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, d.h. die in Plan festgesetzte Straßenbenrenzungslinie bzw. Baugrenze überschreiten.
   10.1 Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche einschließlich Kellertreppenschächte und Betriebsschächte bis zu einer Tiefe von 0,50 m. Die Schächte sind verkehrssicher abzudecken.
   10.2 Vordächer bis zur 1/2 der Fußwegbreite, jedoch nicht mehr als bis zu 1,50 m Ausnaranen. Die lichte Höhe -gemessen ab OK Gehweg- muß mindestens 3,00 m betragen.

   11. Zufahrten (§ 16 Abs. 2 LBauO)
   11.1 Die Zufahrten zu den öffentlichen in Bereich der geschlossenen Bauweise müssen eine lichte Durchfahrtsbreite von mind. 3,00 m und eine lichte Durchfahrtshöhe von rund. 2,50 m aufweisen.
   11.2 Die Durchfahrten sind gerade anzulegen.
   11.3 Unterirdische Zufahrten sind zulässig.

   12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
   (§ 123 Abs. 1 Ziffr. 5 LBauO)
   12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind -soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden- sind sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
   12.2 Im Bereich zwischen den Hauptgebäuden Grünanlagen und den Baugrenzen (Vorgärten) sind Gartenzäunen, Lagen- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

   13. Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 ZiffF. 7 LBauO)
   13.1 Einfriedungen sind in Bereich der geschlossenen Bauweise nur an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen und in einer Höhe von 2,00 m zulässig.
   13.2 Im Bereich des Rathauses, der Snortballe und zur Feuerwehr sind Einfriedungen nicht zulässig.
   13.3 Einfriedungen z.B. in Form von Gitterzäunen, Kinderspielplätzen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,10 m -gemessen ab OK Gehweg- zulässig.
   Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
   13.4 Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs 6 BBauG)

Nachrichtliche Übernahme der Stellnnamahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

"Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 23. Mai 1978) vom 23. Mai 1978: (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutreffenaemäde archäologische Fund unverzüglich zu melden, ohne die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
Sesvertreten ist das Landesamt für Denkmalpflege -Abt. Bodendenkmalpflege- von allen Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher zu unterrichten, damit die Möglichkeit besteht, die vorhandenen wissenschaftlichen Untersuchungen mit der notwendenden sorgfalt durchführen werden können."

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenze der Straße "An Jahnplatz" (Fl.-Nr. 679/2) der Nordwestecke des Jahnplatzes Richtung von der Nordostecke der Straße "An Jahnplatz" Fl.-Nr. 679/2 zur Nordwestecke des Jahnplatzes der Jahnstraße Fl.-Nr. 460/4 über Fl.-Nr. 460/0 (Kommunale Grünanlage Jahnplatz), entlaen der Westgrenzen des Gemeindehauses und der Schulstraße der Jahnstraße Fl.-Nr. 460/4.

Im Osten durch die Ostgrenze der Jahnstraße Fl.-Nr. 471/5 von der Nordostecke Fl.-Nr. 492 (Jahnstraße 4) in südlicher Richtung bis zur Südostecke Fl.-Nr. 422 (Schillerstraße 11) sowie Verlängerung bis zur Mitte der Schillerstraße Fl.-Nr. 536/5; durch die Mitte der Schillerstraße Fl.-Nr. 536/5 von der südlichen Verlängerung der Ostgrenze der Jahnstraße Fl.-Nr. 471/5 in westlicher Richtung bis zur südlichen Verlängerung der Ostgrenze Fl.-Nr. 400 (Jahnstraße),

Im Süden durch die südliche Verlängerung der Ostgrenze Fl.-Nr. 400 über die Schillerstraße Fl.-Nr. 536/5 in nördlicher Richtung, Ostgrenze Fl.-Nr. 400 (Jahnstraße) und die Ostgrenze der Grünanlage Jahnplatz Fl.-Nr. 400/0 in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze Fl.-Nr. 400/0 in nördlicher Richtung bis zur Südgrenze der Straße "An Jahnplatz" Fl.-Nr. 539/3, in westlicher Richtung bis zur Ostgrenze Fl.-Nr. 539/3 sowie Verlängerung bis zur Ausgangspunkt.

Begründung (§ 9 Abs 8 BBauG)

1. Allgemeines

   1.1 Der mit DE vom 6.3.1973, Az.: 431-11-001-Haßloch/1 genehmigte Flächennutzungsplan sieht für Gemeinde das Bebauungsplanes als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Rathaus" und als "gemischte Baufläche" aus.

   1.2 Der sich z.Zt. in Arbeit befindliche 11. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan hat inzwischen für "Gemeinbedarfsfläche zusätzlich noch die Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus" für das bereits erstellte Feuerwehrgerätehaus in der Planzeichnung aufgenommen.

   1.3 Das Plangebiet liegt im Ortsmittelpunkt der Gemeinde. In Jahre 1970 wurde in einer Grobanalyse für den Ortskern "besonders, der Stadtsanierungsgebiet Ortsmitte" die Bauwirtschaftes setzt.Bauuntersuchung durch Architekten Dipl.-Ing. Hans Schlecht, Haßloch, Bauamtsleiter Hans Schlecht, Haßloch, Bauamtsleiter Hans Schlecht, Haßloch, Bauamtsleiter