Gemeinde 6733 Haßloch
Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt - Teilplan 1, I. Änderung" (Nr. 18-1/I)

Satzung

gemäß §§ 8 - 12 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. 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 -BS 2020- 1), in der jeweils geltenden Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, (Planzeichenverordnung 1981 -Planz V 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 123 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53, BS 213-1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegestz -LPflG-) in der Fassung vom 15. Februar 1979 (GVBl. S. 37,BS -791-1) sowie § 1 der Satzung der Gemeinde Haßloch vom 23. Februar 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischem 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 Trägern öffentlicher Belange

Legende (nach Planzeichenverordnung 1981)

MK

MI x

(II)

(II)/III

+D

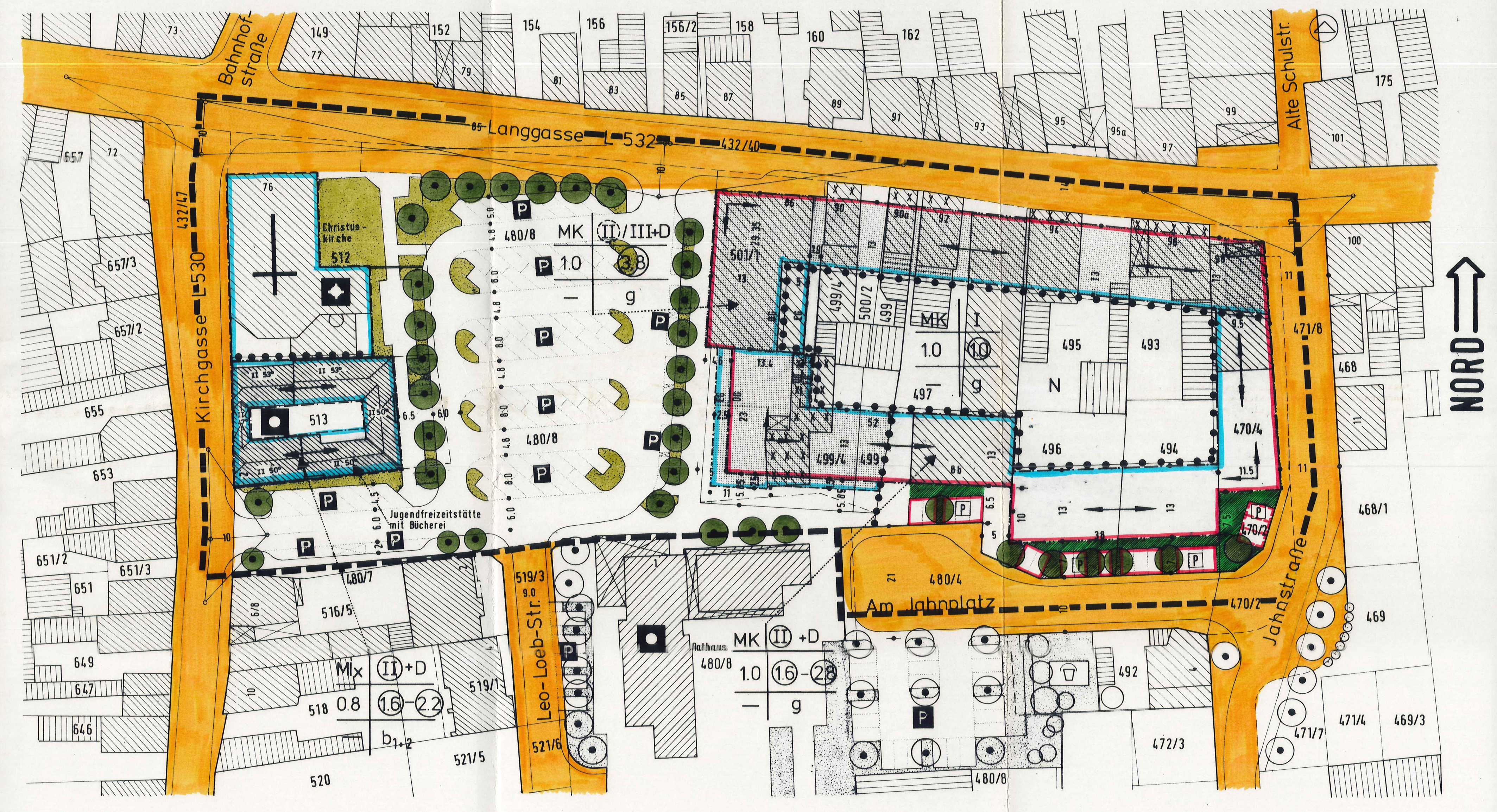
1.0

(1.6)

g

$b_1 - b_2$

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



M. 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

A 1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet umfaßt ein "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO, östlich vom Parkplatz bis zur Jahnstraße und zwischen der Langgasse und der Straße am Jahnplatz. Sowie ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO, westlich vom Parkplatz bis zur Kirchgasse und zwischen Christuskirche und Parkplatzzufahrt.

1.2 In dem "Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO sind im Erdgeschoß der Hauptgebäude 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.

1.3 In dem Mischgebiet nach § 6, BauNVO, sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach Abs. 2, Ziff.6 + 7 BNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1, Abs. 5 BauNVO).

1.4 Die im Mischgebiet nach § 6, Abs. 3 BauNVO vermerkten Ausnahmen (Ställe für Kleintierhaltung ...) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1, Abs. 6, Ziff. 1 BauNVO).

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

A 2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BBauG - §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Sie werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung gem. § 17, Abs. 9 BauNVO für einige Teilbereiche über den Regelwerten des § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzt. (Abs. 9). Sie gelten als Höchstwerte unter Beachtung der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

A 3. Bauweise: (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Angaben über die Bauweise in der Nutzungsschablone gelten jeweils für die Hauptgebäude und Neben-, Wirtschafts- und Betriebsgebäude.

3.2 Für Grundstücke in "besonderer Bauweise", hier: einseitige Grenzbebauung zulässig - gelten folgende Festsetzungen:

b 1 = Bebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig
b 2 = Bebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig

A 4. Überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

4.1 Die Breite der Bauwichfläche/Hoffläche bei den Grundstücken in "besonderer Bauweise" (Haus-Hof-Bauweise) richtet sich nach den Angaben in der Planzeichnung bzw. nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. Sofern sich aus der vorhandenen baulichen Situation eine geringere als die in § 17, Abs. 4 LBauO vorgeschriebene Hofbreite ergibt, so ist diese auch weiterhin zulässig.

4.2 Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,o m nach hinten, bei Grundstücken mit Vorgärten auch nach vorne überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 17, Abs. 5 LBauO, wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw.

Ebenso dürfen untergeordnete Bauteile in die Hofflächen der in besonderer Bauweise errichteten Grundstücke hineinragen. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind zu beachten.

4.3 Besondere Bauteile dürfen bei Gebäuden ohne Vorgarten in dem nachstehend festgesetzten Umfang auch in den öffentlichen Straßenraum hineinragen, d.h. die im Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien überschreiten:

- Bauteile unterhalb der Straßenoberfläche einschl. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte bis zu einer Tiefe von o,5o m.
- Vordächer bis zu 2/3 der Gehwegbreite, jedoch nicht mehr als bis zu 1,5o m Auskragung. die lichte Höhe - gemessen ab OK Fußweg - muß mind. 3,3 m betragen. Vorh. Vordächer genießen Bestandsschutz.

A 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr.2 BBauG)

5.1 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die im Plan eingetragene Firstrichtung zwingend vorgeschrieben.

5.2 Bei traufständigen Gebäuden entlang der Straße kann ein zur Straße hin orientierter Giebel oder Zwerchgiebel ein gefügt werden.

A 6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG - §§ 12 - 14 BauNVO)

6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Bauwichen/Hofflächen zulässig. Die Hofflächen dürfen jedoch nur bis max 1/2 ihrer Fläche für Garagen genutzt werden.

6.2 Der Abstand zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Garagen muß mind. 5,o m betragen.

6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Dabei darf jedoch der öffentliche Verkehrsraum nicht eingeschränkt werden.

A 7. Grünordnung: (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 25 und Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG - Landespflegegesetz - i.d.F. vom 5.2.1979)

7.1 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, Sieleiche, 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.

7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Hof- und Arbeitsflächen oder als Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch anzulegen.

7.3 Für die Pflanzungen im privaten Bereich sind Gehölze aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung:

Acer Platanodes	Spitzahorn
Acer Pseudo-Platanus	Bergahorn
Acer saccarinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Picea excelsa	Rotfichte
Picea omorika	Serbische Fichte
Picea sitchensis	Sitkafichte
Pinus griffithil	Tränenkiefer
Platanus acerifolia	Platane
Quercus pedunculata	Stieleiche
Quercus pedunculata fastigiata	Pyrymideneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Malus hillieri	Zierapfel
Picea pungens Clauca Koster	Blaufichte
Prunus avium Piena	Zierkirsche
Prunus cerasifera	Zierpflaume
Rhus typhina	Essigbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	Sauerdorn
Chamaecyparis	Cypressen
Cotoneaster in Arten	Felsenmispel
Deutzia	Maiblumenstrauch
Forsythien	Goldglöckchen
Ligustrum	Rainweide oder Liguster
Pinus montana	Zwergkiefer
Potentilla	Fingerstrauch
Pyracantha	Feuerdorn
Ribes	Zierjohannisbeere
Spiraea arguta	Schneespiere
Spiraea japonica	Zwergspiere
Tamarix pentranda	Erikastrauch
Taxus	Eiben
Thuja	Lebensbaum

Darüber hinaus sind auch andere Bäume und Sträucher zulässig, wenn sie den genannten artverwandt sind.

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

7.5 Weitere schriftliche Festsetzungen:

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

7.5.2 Gemäß § 22 LBauO sind im privaten Bereich der mehrgeschoßigen Bebauung ausreichende Kinderspielplätze zu erstellen.

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

Festsetzungen nach LBauO

B 8. Zufahrten

B 9. Dächer

B 10. Kniestöcke

B 11. Geschoßhöhen

B 12. Fassadengestaltung

B 13. Einfriedungen und Vorgartenflächen: (§ 123 Abs. 1 Ziffer 5 LBauO)

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

13.2 Die privaten Grünflächen vor den Baulinien dürfen nur mit Saumsteinen bis max. o,lo m über OK Gehweg eingefaßt werden und sind gemäß Ziff. 14.2 zu begrünen.

13.3 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. 14.2 Abs. b bis d) zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege -Abt. Bodendenkmalpflege

"Die ausführenden Baufirmen sind 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 -Abt. Bodendenkmalpflege- von allen Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher zu unterrichten, damit die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können."

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	durch die Achse der Langgasse Fl.-Nr. 432/40 von der Achse der Kirchgasse bis zur Achse der Jahnstraße.
Im Osten	durch die Achse der Jahnstraße Fl.-Nr. 471/8 und 470/2 von der Achse der Langgasse bis zur Achse der Straße Am Jahnplatz.
Im Süden	durch die Achse der Straße Am Jahnplatz Fl.-Nr. 480/4 und 470/2 von der Achse der Jahnstraße bis zur Westgrenze sowie Westgrenze der Straße Am Jahnplatz bis zur nordwestlichen Grundstücksecke des Wendeplatzes Fl.-Nr. 480/4, Verbindungslinie in westlicher Richtung zur Nordostecke der Leo-Loeb-Straße Fl.-Nr. 519/3 über Fl.-Nr. 480/8, Nordgrenze der Leo-Loeb-Straße Fl.-Nr. 519/3 sowie Nordgrenze Fl.-Nr. 480/7 (Teilfläche Kirchgasse 6/8 und Leo-Loeb-Straße 2) und Verlängerung bis zur Achse der Kirchgasse.
Im Westen	durch die Achse der Kirchgasse Fl.-Nr. 432/47 von der Nordgrenze Fl.-Nr. 480/7 (Teilfläche Kirchgasse 6/8) bis zur Achse der Langgasse.

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Allgemeines:

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß 2 Abs. 1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 31.lo.1985 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2, Abs. 1 Satz 2 im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 9.1.1986 bekanntgemacht.

Die vorgenannte Wochenzeitung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Donnerstag, dem 24.o4.1986 im Geschäftsanzeiger bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde am Dienstag, dem 29.o4.1986 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2, Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom lo.o4.1986.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 9.o5.1986 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.o5.1986 angenommen (Auslegungsbeschluß gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im "Geschäftsanzeiger" am Donnerstag, dem 5.o6.1986 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Montag, dem 16.o6.1986 bis einschl. Mittwoch, dem 16.o7.1986 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung bis 19.oo Uhr erfolgte am Dienstag, dem o8.o7.1986.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom o5.o6.1986 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 25.o9.1986 als Satzung gemäß § lo BBauG beschlossen.

Genehmigungsvermerk

(Gebhardt)
(Bürgermeister)

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch	
18-1/I	Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt - Teilplan 1, I. Änderung"
Maßstab: 1 : 500	Amtsplan
Zeichnungs-Nr.:	
Bearbeitung: Architekten Eckert	
Gezeichnet: 6733 Haßloch	
Geändert:	