Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan

„Südlich der Rosenstraße"

Satzung

gemäß §§ 9-12 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 26 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. 93, BS 213-1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG-) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37) BS-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. Dem zeichnerischen Teil
   1.1 Bebauungsplan
   1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Dem 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 (PlanzV 81)

WA — allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

II — Vollgeschoß mit max. zwei Vollgeschossen zulässig (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend

D — Dachgeschoß ausgebaut

0,4 — Grundflächenzahl

o — Geschoßflächenzahl

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

b — besondere (abweichende) Bauweise: Kettenbebauung (auf Planeinschrieb)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl / Füllschema der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Tannenstraße

Rosenstraße

Bebauungsplan „Neumühlweg"

Schinderweg

Planstraße „A"

Planstraße „B"

Planstraße „C"

Planstraße „D"

Hardtstraße

Bebauungsplan „Hardtstraße"

verlängerter Hardtstraße

Klüng

M.1 : 1000

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG -§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Die in "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 BauNVO vornehmenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 In bestimmten Teilen des Planungsgebietes wird gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO durch Planeinschriebe (SO = Sonderbaugebiet) festgesetzt, daß die Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

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

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die in Bebauungsplan einschriebenen Werte über Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, sowohl die Festsetzungen über die Geschossflächen sowie die Grundflächen der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz gelten in einer sinnentsprechenden Auslegung zwingend.

2.2 Geschosse
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG -§§ 22 und 23 BauNVO)

2.2.1 Die Bebauung ergibt sich aus der Planzeichnung. Zulässig sind je nach Geblätzert:
offene Zweigeschosse
geschlossene Zweigeschosse
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Hausgruppen
Doppelhäuser

2.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO zu beachten.

3. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der Hausgruppen im offenen und geschlossener Bauweise, der Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie der Kettenbebauung wird durch die eingetragenen Firstrichtungen als zwingende Festsetzung angenommen.

3.2 In genannten übrigen Bereich wird eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung nicht festgesetzt.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Im Bereich der Einzelhausgrundstücken sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Einzelgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 17 Abs. 2 und 3 zu errichten.

4.2 Die südlich der Planstraße "C" (Durch Planeinschrieb) in die Hausgruppen in Erdgeschoß zu integrierende Garagen können wahlweise links oder rechts in Baukörper errichtet werden.

4.3 Die Garagen und Stellplätze für die Hausgruppen westlich der Planstraße "C" sowie der dreieckesschnitten Mehrfamilienhäuser südlich der Planstraße "C" und östlich der Planstraße "D" sind an den in der Planzeichnung eingezeichneten Stellen zu errichten.

4.4 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

4.5 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils zulässigen Vorschriften.

4.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die nach Geschaffenheit des Baugebietes zulässig sind, werden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur bei den Einzelhäusern bis zu einer Größe von 15 m² und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.

Ausgenommen hiervon ist das bereits bestehe Gebäude an der Rosenhaustraße.

5.3 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Textliche Festsetzungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

6.1 Die in der Planzeichnung als "befahrbare Wohnstraßen und verkehrsberuhigtes Gebiet sichtbar Planstraßen, bewahrte Bereiche ohne Trennung der verschiedenen Verkehrsarten dienen.

6.2 Die gesamte Fläche der Sichtdreieck liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche, Es entfallen hiermit Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedungen.

6.3 Für die Grundstücke der Einzelgrundstücken Mehrfamilienhäuser sind jeweils die Ein- bzw. Ausfahrten in der Planzeichnung dargestellt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

7.1 Die Oberkante fertiger Erdgeschoß-Fußböden (Sockelhöhe) gemessen an Oberkante Gehweg- darf bei den verschiedenen Bauweisen und Bauarten folgendermaßen Höhen nicht überschreiten:

Einzelhäuser, zweigeschossig	1,00 m
Hausgruppen, zweiseitig eingeschossig + Dach	1,00 m
Hausgruppen, zweiseitig eingeschossig	0,60 m
Einzelhäuser, zweigeschossig als Höchstgrenze	1,00 m
Reihenhäuser, zweigeschossig	0,60 m
Doppelhäuser	1,00 m

Die Sockelhöhe von Doppelhäusern sind die ausgegebenen Sockelhöhen zulässig und einzuhalten.

8. Einbauungen für Einzelgaragen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25 Abs. 8 BBauG im Verbindung mit § 123 LBauO)

8.1 Einbauungen für den Einzelhausbereich (Pflanzgebot)
8.1.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen des geplanten Einzelhaus-Stellplatzes ist ein Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen.

8.1.2 Die gesamte Fläche der Sichtdreieck liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche, Es entfallen hiermit Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedungen.

8.2 Für die Grundstücke der Einzelgrundstücken Mehrfamilienhäuser sind jeweils die Ein- bzw. Ausfahrten in der Planzeichnung dargestellt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

7.1 Die Oberkante fertiger Erdgeschoß-Fußböden (Sockelhöhe) gemessen an Oberkante Gehweg- darf bei den verschiedenen Bauweisen und Bauarten folgendermaßen Höhen nicht überschreiten:

Einzelhäuser, zweigeschossig	1,00 m
Hausgruppen, zweiseitig eingeschossig + Dach	1,00 m
Hausgruppen, zweiseitig eingeschossig	0,60 m
Einzelhäuser, zweigeschossig als Höchstgrenze	1,00 m
Reihenhäuser, zweigeschossig	0,60 m
Doppelhäuser	1,00 m

Die Sockelhöhe von Doppelhäusern sind die ausgegebenen Sockelhöhen zulässig und einzuhalten.

8. Einbauungen für Einzelgaragen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25 Abs. 8 BBauG im Verbindung mit § 123 LBauO)

8.1 Einbauungen für den Einzelhausbereich (Pflanzgebot)
8.1.1 An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen des geplanten Einzelhaus-Stellplatzes ist ein Spitzahorn (Acer platanoides) zu pflanzen, sowohl die Stellplätze dieses Hauptbaumes sind zu pflanzen und zu pflegen.

8.1.2 Die gesamte Fläche der Sichtdreieck liegt in der öffentlichen Verkehrsfläche, Es entfallen hiermit Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung, Anpflanzungen und Einfriedungen.

8.2 Für die Grundstücke der Einzelgrundstücken Mehrfamilienhäuser sind jeweils die Ein- bzw. Ausfahrten in der Planzeichnung dargestellt.

8.2.2 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides — Spitzahorn
Acer pseudo platanus — Bergahorn
Fagus sylvatica — Rotbuche
Quercus robur/Quercus fastigiata — Pyramideneiche
Tilia cordata — Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:
Acer platanoides Globosum — Kugelahorn
Fitzinnlinde/Hummelbusch — Sandbirne
Malus hitlitari — Zierapfel
Prunus avium/cerasus — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche
Syringa vulgaris — Flieder

Für die Unterpflanzung sollten verwendet werden:

Acer campestre — Feldahorn
Berberitzen — Sauerdorn
Corylus avellus — Haselnuß
Crataegus monogyna — Weißdorn
Forsythien — Goldglöckchen
Pfeifenstrauch — Pfeifenstrauch
Pyracantha — Feuerdorn
Schneeballarten — Schneeballarten

8.2.3 Zur Ergänzung des z.Zt. lückenhaften Ortsbewuchses am Landwehrbrunnen wird nördlich entlang der Hardtstraße eine Grünanlage mit min 5,00 m breiter Grünschreifen auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet. Hierzu ist im westlichen 10,00 m breiten Grünschreifen, um die dorneststellen Ort mindestens etw Baum 1. Ordnung aus untenstehender Aufstellfrum anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Es es sich bei nachfolgender Aufstellung um landschaftsbezeichnetes, standortgerechtes Gehölz handelt, sollten diese Arten auch in den Ersatzpflanzungen Verwendung finden.

Ahorn (Platanus) — Feldahorn
Eberesche — Faten Vogelbeere
Berberitze — Pfeifenstrauch
Bluts Hartriegel — Gemeiner Esche
Pappelus alba Birne — Stiltaxpappel
Prunus spinosa — Traubenkirsche
Quercus palustris — Sumpfeiche
Quercus robur — Stiltaxwerde

8.3 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Kulturarten sind zulässig.

8.4 Alte Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDM (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.

8.5 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die in Nachbarrecht von Bepflanzen Pflanzen vom 15.4.1970 einhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

Festsetzungen nach LBauO

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

1.1 Die Form und Dachneigung
Wohngebäude,
offene, eingeschossige Bauweise — Flach-, Satteldach und Zeltdach mit 35°-45° Neigung
Wohngebäude,
offene, zweigeschossige Bauweise — Flach-, Satteldach und Walmdach mit 35°-45° Neigung
Wohngebäude als Hausgruppe, zweigeschossig zwingend — Satteldach mit 35°-50° Neigung
Wohngebäude drei-geschossig — Satteldach mit 35°-50° Neigung
Garagen und Nebengebäude bei den Einzelhäusern — Flach-, Satteldach in Anpassung an das Hauptgebäude
Garagen bei Hausgruppen und als Gemeinschaftsgaragen — Flachdach
Bei den einzelnen Geschnitten jeder Hausgruppe und des Doppelhauses müssen die Dachneigungen, die Gesimshöhen und die Dachüberstände der anpreisenden Gebäude jeweils gleich sein.

9.2 Dacheindeckung
Bei den Dachdeckungen der Wohnhäuse dürfen keine hellen Farben, z.B. hellgrauer Wellasbestzementplatten, verwendet werden. Die Farbe ist mit Ortsbaumeister bei den einzelnen Hausanbehalten der Hausgruppen und des Doppelhauses zu vereinbaren und die Farbe der Eindeckung der anprenzenden Gebäude gleich sein.

9.3 Dachaufbauten, Dachterrassen
Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei entsprechenden Hofmaßnahmen zulässig.
Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht mehr als 1/2 der Gebäudelängsseite betragen.
Dachaufbauten Lüftungsbeschränker oder heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig.
Die Rauchfänge und Rauchabzüge müssen "Einzüchtbar" in die Dachfläche oder Wandbecher tut zulässig.

9.4 Dachfenster
Dachfenster sind nur bei eingeschossiger Bauweise im nachfolgenden Umfang zulässig:
In Bereich der zwingend eingeschossigen Bauweise dürfen die Dachfenster Fläche 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
Dachfenster sind nur bei zweigeschossiger Bauweise im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.
Dachfenster sind nur bei zweigeschossiger Bauweise im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig.
Die Dachfenster dürfen nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen.
Die Dachfenster müssen mindestens 1,0 m Abstand von Giebelwand und First haben.
Die Dachfenster müssen mindestens 1,0 m Abstand von Giebelwand und First haben.
Die Dachfenster müssen mindestens 1,0 m Abstand von Giebelwand und First haben.

9.5 Dachrinnen und Fallrohre sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDM (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.

9.6 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die in Nachbarrecht von Bepflanzen Pflanzen vom 15.4.1970 einhaltenden Grenzabstände einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege:

"Die aufführenden Ausführungen sind eindeutschlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz -DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 5, 159 PS) hinzuweisen.
Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle sowohl als obdachlos unverändert zu lassen und die Erkenntnisse gegen Verlust zu sichern.
Interessiert hat das Landesamt für Denkmalpflege -Abt. Bodendenkmalpflege- von allen -Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher zu unterrichten, damit die -ufs. notwendigen wissenschaftlichen Untersuchungen mit der geschehenden Sorgfalt durchführt werden können."

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

Der Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:
Durch die Nordgrenz Fl.-Nr. 11028 (Rosenstraße 57) von der Westgrenze bis zur Westgrenze Fl.-Nr. 11015 (gleichzeitig Südgrenzen der Grundstücke Rosenstraße 66 bis 74), Westgrenze Fl.-Nr. 11015, Nordgrenze Fl.-Nr. 11015 (Rosenhauptstraße 55) auf eine Länge von ca. 0 m östlich Richtung, weiter Richtung Süden bis zur Westgrenze in einer Größe von ca. 870 m² ausmachen lies, reicht er aus, um auch noch die angrenzenden Gebäude und 2.2. umbauten Hofraum mit einzubeziehen.
Der gesamte übrige Gerstch das Planungsgebiet ist für die Bebauungsplan vorgesehen und enthält sich dementsprechend aus Einzelhäusern, einigen Hausgruppen und zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen.
Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich im wesentlichen nach der Geschaffenheit der anprenzenden Gebäude hiw. den angrenzenden ortsüblichen vorhandenen Bebauung. Die Mehrheit der Gebäude ist hierbei in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt. Im Mittelpunkt, den 15.1.1985 mit dem Hinweis, daß die Bebauung der Grundstücke Rosenstraße 66 bis 74 nicht mehr Ausbaugeschoßgrenzen erreicht werden. Der zweite Bereich ist zweigeschossiger und einzeschossiger Bauweise mit Ausnahme von Garagen, während die Mehrfamilienhäuser im dreigeschossiger Bauweise ausgeführt sollen.
Die Größe der Baunutzbarkeit liegt bei den Hauptgebäuden bei einer Grundfläche von 0,4 und 2(2) m² bis 0,6 m² der Einzelhausbebauung sind die alteinzelen Grundstücke einer Grundfläche von 0,4 m² und 2(2) m² Grundstücken aber nach Größen von ca. 800 bis 880 m² Grundfläche für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Die Bebauung ist eingeschlossen den Gerstch Gemeinde Haßloch, Flur 3 Nr. 1 ca. 2.000 m² groß gestaltet.
In vorstehendem Gebiet sind ca. 172 kuf (Wohneinheiten) ausgewiesen. Davon entfallen ca. 110 kuf auf die Einzelhäuser, 2 kuf auf die Hausgruppen, ca. 60 kuf auf Geschoßbauten und 1 kuf auf den Einzelgarage.

1.13 Die Erschließung des Baugebietes ist in seinen Hauptzügen bereits vorrenommen. Ebenso erfolgt über die Planstraße "C" sowie des zu verlängernden "Harzstieg" mit Anschluß an die Rosenhauptstraße (L 529). Die Planstraße "C" mit Anschluß an die Rosenstraße ist auch bereits vorrengemäßen. Die Erschließung der Stillbereiche erfolgt durch Verkehrsbegrenzung, Stichstraßen usw. kleinere Straßenringe.
Einige Straßen werden als "Verkehrsberuhigte Bereiche" ausgebaut. Der Straßenbereich "Neumühlweg" schließt in seinem Verlauf Grundstücke der Rosenhauptstraße und des rechtsstraßfügen Bebauungsplanes "Neumühlweg".
Im die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, hat der Gemeinderat am 18.2.1981 den Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan gefaßt.
Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8.313 ha, aufgeteilt in:
Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ca. 8.463 ha
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 ZIFF.11 BBauG) ca. 1.667 ha
Grün- und Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 und 14 BBauG) ca. 0.162 ha
Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG) ca. 0.081 ha
Ihre Fläche von ca. 0.08 ha ist bereits hergestellt.
Die Art der baulichen Nutzung wird auf die bereits vorhandene bzw. entsprechend angrenzende Nutzungen.
Des gesamte Planungsgebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
Zur Errichtung eines katholischen Kindergartens wird südlich der Planstraße "C" eine Fläche von ca. 1.500 m² ausgewiesen.

1.7 Für den Bau eines neuschlossenen Feuerwehrhauses, welches wird südlich der Planstraße "C", Ecke Planstraße "F" eine Fläche für ca. 1.500 m² bereitgestellt.
1.8 Nach den Richtlinien über die Planung und Gestaltung von Kinderspielplätzen werden ca. 0,25 m² Brutto/Fläche je Einwohner erforderlich.
Die Gesamtfläche für den Kinderspielplatz umfaßt ca. 160 m² nun diesen Bebauungsplan. K.G. ca. 490 Einwohner (EWO). Demnach sind bei 490 EW ca. 370 m² Fläche erforderlich.
Die Gesamtfläche in einer Größe von ca. 870 m² ausmachen lies, reicht er aus, um auch noch die angrenzenden Gebäude und 2.2. umbauten Hofraum mit einzubeziehen.
Der gesamte übrige Gerstch das Planungsgebiet ist für die Bebauungsplan vorgesehen und enthält sich dementsprechend aus Einzelhäusern, einigen Hausgruppen und zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen.
1.10 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich im wesentlichen nach der Geschaffenheit der anprenzenden Gebäude hiw. den angrenzenden ortsüblichen vorhandenen Bebauung. Die Mehrheit der Gebäude ist hierbei in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt. Im Mittelpunkt, den 15.1.1985 mit dem Hinweis, daß die Bebauung der Grundstücke Rosenstraße 66 bis 74 nicht mehr Ausbaugeschoßgrenzen erreichen werden. Der zweite bracht werden können.
Die Größe der Baunutzbarkeit liegt bei den Hauptgebäuden bei einer Grundfläche von 0,4 und 2(2) m² bis 0,6 m² der Einzelhausbebauung sind die alteinzelen Grundstücke einer Grundfläche von 0,4 m² und 2(2) m² Grundstücken aber nach Größen von ca. 800 bis 880 m² Grundfläche für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen.
Die Bebauung ist eingeschlossen den Gerstch Gemeinde Haßloch, Flur 3 Nr. 1 ca. 2.000 m² groß gestaltet.
In vorstehendem Gebiet sind ca. 172 kuf (Wohneinheiten) ausgewiesen. Davon entfallen ca. 110 kuf auf die Einzelhäuser, 2 kuf auf die Hausgruppen, ca. 60 kuf auf Geschoßbauten und 1 kuf auf den Einzelgarage.
1.13 Die Erschließung des Baugebietes ist in seinen Hauptzügen bereits vorrenommen. Ebenso erfolgt über die Planstraße "C" sowie des zu verlängernden "Harzstieg" mit Anschluß an die Rosenhauptstraße (L 529).
Die Planstraße "C" mit Anschluß an die Rosenstraße ist auch bereits vorrengemäßen. Die Erschließung der Stillbereiche erfolgt durch Verkehrsbegrenzung, Stichstraßen usw. kleinere Straßenringe.
Einige Straßen werden als "Verkehrsberuhigte Bereiche" ausgebaut. Der Straßenbereich "Neumühlweg" schließt in seinem Verlauf Grundstücke der Rosenhauptstraße und des rechtsstraßfügen Bebauungsplanes "Neumühlweg".
Im die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, hat der Gemeinderat am 18.2.1981 den Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan gefaßt.
Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 8.313 ha, aufgeteilt in:
Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) ca. 8.463 ha
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 ZIFF.11 BBauG) ca. 1.667 ha
Grün- und Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs.1 Ziffer 12 und 14 BBauG) ca. 0.162 ha
Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG) ca. 0.081 ha
Ihre Fläche von ca. 0.08 ha ist bereits hergestellt.
Die Art der baulichen Nutzung wird auf die bereits vorhandene bzw. entsprechend angrenzende Nutzungen.
Des gesamte Planungsgebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.
Zur Errichtung eines katholischen Kindergartens wird südlich der Planstraße "C" eine Fläche von ca. 1.500 m² ausgewiesen.

Verfahrensablauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 12.1.1981 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist ortsüblich bekanntgemacht am 16.1.1981 in "Gemeindebrief" und "Gemeindeblatt".
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Vorgeschriftsmäßigungsrum für aufstellende Bebauungsplan bestimmt.
Die Erörterung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, den 8.1.1982 in "Geschäftszimmer" behandelt.
Die Bekanntmachung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit von Montag, den 1.2.1982 bis einschließlich Montag, den 15.2.1982 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung, zuständlich bis 19.00 Uhr, erfolgte am Montag, den 15.2.1982.
Die Einladung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 5.2.1982, die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf 2 Tage festgelegt.
Die Stellungnahmen erscheinlich sich im wesentlichen nach der Geschaffenheit der anprenzenden Gebäude hiw. den angrenzenden ortsüblichen vorhandenen Bebauung. Die Mehrheit der Gebäude ist hierbei in zweigeschossiger Bauweise ausgeführt. Im Mittelpunkt, den 15.1.1985 mit dem Hinweis, daß die Bebauung der Grundstücke Rosenstraße 66 bis 74 nicht mehr Ausbaugeschoßgrenzen erreichen werden. Der zweite bracht werden können.
Die Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den 24.1.1985 bis einschließlich Montag, den 24.2.1985 zur Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung, zuständlich bis 19.00 Uhr, erfolgte am Montag, den 11.2.1985.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.2.1985 gemäß § 2 Abs. 5 BBauG Rechtsgang gemäß § 2a Abs. 6 BBauG unterrichtet.
Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
Die Bebauungsplan einschließlich des textlichen Teiles wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 7.1.1985 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 7.1.1985
Gemeindeverwaltung
(Siegel)
(Meyer)
(Meyer)
(Meyer