



- Ziellinien**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - ..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
  - Grundstücksgrenze wegfallend
  - Straßbegrenzungslinie
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Gebäude vorhanden
  - Gebäude geplant mit Firststrichung
  - Gemeinschaftsgaragen
  - Gemeinschaftsstellplätze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen und Fußwege)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Öffentlicher Kinderspielfeld
  - Fläche für Gemeinbedarf
  - Kindergarten
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Trafostation
  - Pumpstation
  - Reines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Dorfgebiet
  - Sondergebiet
  - Geschlossene Bauweise
  - Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
  - Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
  - Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
  - Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)
  - Zahl der Geschosse (zwingend)
  - Zahl der Geschosse (als Mindestgrenze / Höchstgrenze)
  - Sichtwinkel
  - „Zur Bebauung mit Familienheim vorgesehen“
- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 u. 5 BauNVO:**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Die im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nach Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem mit „Ladungsgruppe“ gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes sind im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungsgattungen zulässig.
- 2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen**
- Die Garagen bei den 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern sind - wenn sie nicht in das Wohngebäude einbezogen werden - mindestens 5,0 m hinter die Straßengrenzungslinie zurückzusetzen.
  - Die Garagen für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen (z. T. in Halbtiefe) zu errichten.
  - Nebengebäude sind nur bei den 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern und nur im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer Größe von 15 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig.
  - Nebenanlagen in Form von Gebäuden nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 3. Dächer**
- |                                         |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1-geschossige Einzelhäuser              | : Flachdach oder Satteldach u. Walmdach |
| 2-geschossige Einzelhäuser              | : Satteldach, Flachdach u. Walmdach     |
| 2-geschossige Hausgruppen               | : Satteldach                            |
| Gebäude mit mehr als 2 Gesch.           | : Flachdach oder flachgeneigtes Dach    |
| Garagen                                 | : Flachdach oder flachgeneigtes Dach    |
| In das Hauptgebäude einbezogene Garagen | : Dachform dem Hauptgebäude angepasst   |
| Nebengebäude                            | : Flachdach oder flachgeneigtes Dach    |
- 3.1. Dachneigung**
- |                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 1- u. 2-geschoss. Gebäude     | : 0 - 45° |
| 2-geschossige Hausgruppen     | : 30°     |
| Gebäude mit mehr als 2 Gesch. | : 0 - 10° |
| Garagen und Nebengebäude      | : 0 - 10° |
- Abweichungen um 3° nach oben und nach unten sind bei den 2-geschossigen Gebäuden zulässig.
- Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen die Sockelhöhen 1,00 m, die Stockwerkshöhen 2,75 m, die Gesimshöhe 30 cm, die Dachneigung 30° und der Dachüberstand 30 cm betragen.
- 3.2. Dachaufbauten**
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 3.3. Dachdeckung**
- Bei der Dachdeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Färbung bei den Hausgruppen muß in Art (Material) und soll in Farbe gleich sein.
- 4. Sockel, Kniestöcke**
- Die stützende Sockelhöhe darf bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 1,00 m und bei 3- und höhergeschossigen Gebäuden 1,20 m nicht überschreiten.
  - Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m - gemessen zwischen OK Geschosdecke- und OK Fußdicke - zulässig.
- 5. Außenanstrich**
- Verbindungen der Außenflächen mit glasiertem Material sowie auf fallende Putzmuster und grelle Farben sind nicht zulässig.
- 6. Stellplätze**
- Bei den 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern ist je Wohnung ein Stellplatz oder eine Garage auf den Privatgrundstücken anzuordnen.
  - Die Stellplätze für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzulegen. Für jede Wohnung sind mind. ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

**Einfriedigungen**

- Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der Einfriedigungen von der Baulinie oder vorderen Baugrenze das Maß von 1,10 m - gemessen ab OK Fußweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
- Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störenden Material ist einseitig nicht zulässig. Die Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichelt werden.
- Eine Einfriedigung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig. Ebenso dürfen die einzelnen Hausabschnitte auf der Gartenseite nicht durch Einfriedigungen voneinander getrennt werden. Zulässig ist lediglich eine einheitliche Außenumfriedung der ganzen Hausgruppe.
- Bei den Wohnblocks ist eine Einfriedigung nicht zulässig.

**Allgemeines**

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizulassen. Die Anpflanzungen dürfen - gemessen von OK Straßenkante - 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die Einfriedigung darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

**BEGRÜNDUNG**

**1. Allgemeines**

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch weist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnfläche aus. Es grenzt unmittelbar an die in den letzten Jahren gebaute „Siedlung Wehlache“ an und schließt die Bebauung der Gemeinde in südöstlicher Richtung ab. Das Gelände ist überwiegend in Händen der Gemeinde. Im der starken Nachfrage nach Häusern durch Haßlocher Bürger, die Grund unmittelbar an die in den letzten Jahren gebaute „Siedlung Wehlache“ an und schließt die Bebauung der Gemeinde in südöstlicher Richtung ab. Das Gelände ist überwiegend in Händen der Gemeinde. Im der starken Nachfrage nach Häusern durch Haßlocher Bürger, die Grund unmittelbar an die in den letzten Jahren gebaute „Siedlung Wehlache“ an und schließt die Bebauung der Gemeinde in südöstlicher Richtung ab.
- Das Baugelände umfaßt eine Fläche von 17,1 ha.
- Das Baugelände wird unterteilt in:
  - Reines Wohngebiet
  - Allgemeines Wohngebiet
  - Dorfgebiet
  - Sondergebiet
  - Offene Bauweise
  - Geschlossene Bauweise
  - Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
  - Offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
  - Offene Bauweise (nur Hausgruppen zulässig)
  - Zahl der Geschosse (als Höchstgrenze)
  - Zahl der Geschosse (zwingend)
  - Zahl der Geschosse (als Mindestgrenze / Höchstgrenze)
  - Sichtwinkel
  - „Zur Bebauung mit Familienheim vorgesehen“
- Die Erschließung erfolgt über eine Wohnammelstraße (Gesamtbreite zwischen 14,0 und 11,0 m), die im Westen an die Landesstraße 529 anbindet. Sie erhält im Süden eine zusätzliche Verbindung zu dem bestehenden Straßenzug „Untere Bleiche“. Die vorhandene Zufahrt zur „Siedlung Wehlache“ wird aufgehoben und durch einen Anschluß an die Wohnammelstraße ersetzt. Von der Wohnammelstraße zweigen Straßenschleifen und Stichstraßen (Gesamtbreiten zwischen 9,0 und 7,5 m) zur Erschließung der einzelnen Wohnabschnitte ab. Die (Reihen-)häuser und Geschosshäuser werden durch Fußwege erschlossen.
- Parallel zur geplanten Umgehungsstraße im Osten wird ein rd. 13 m breiter Geländestreifen ausgewiesen, der beim Bau der Umgehungsstraße zur Anschaffung einer dauerhaften, befestigten Lärmschutzwand dienen soll. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt über das zu verlegende örtliche Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung erfolgt zu dem bestehenden Pumpwerk im mittleren Bereich des Baugeländes, von dort zu der Kläranlage im Süden.

**2. Kosten der Erschließungsmaßnahmen**

Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen rechnet die Gemeinde mit Kosten in Höhe von ca. DM 4.130.000,-

**3. Bodenordnende Maßnahmen**

Vermessung des gesamten Baugeländes.

**4. Beginn der Baumaßnahmen**

Die Erschließung des Baugeländes erfolgt nach Abschluß der Vermessung. Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.11.72 beschlossen. Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 9.11.72 angenommen. Die verbindliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 28.11.72. Dieser Plan lag in der Zeit vom 8.12.72 bis einschließlich Montag den 8.1.73 (wochenlang) öffentlich aus. Während der Anlegung gingen ... Bedenken und Anregungen ein. Über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am ... Beschluß gefaßt hat. Die Bescheidführer wurden mit Schreiben vom ... über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt. Der Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauNVO (Bebauungsplan mit textuellen Festsetzungen) erfolgte durch den Gemeinderat am 30.1.73.

**III. Fertigung**

**Genehmigt**  
mit Verflg. v. 29. Mai 1973  
Acker- u. Forstwirtschaftl. Amt  
Neustadt an der Weinstraße  
den 29. Mai 1973  
Rathausplanung Rheinhessen-Plan  
Im Auftrag:  
D. S. 93  
(Candidat)

Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung gemäß § 12 BauNVO erfolgte in ortsblicher Weise am 15.06.73.

Der Bürgermeister

(Dienstiegel)

Gemeindeverwaltung Haßloch/Pfalz

**23** III. Fertigung  
Bebauungsplan „Wehlache-Abschn. B“

Maßstab 1:1000  
Zeichnung Nr. ...  
Bearbeitet durch: PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM  
Haßloch / Mannheim den 21.7.1972

Gemeindebaumeister:  
M. Schara  
Beauftragter