

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Alter Weg - Teilplan 2"
Gemeinde Haßloch**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV '90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

Gemeindeordnung (**GemO**) für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).

Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 21.11.1994 in der jeweils geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die des § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe über Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken liegt

der Bezugspunkt vor der breiteren Verkehrsfläche. Als Wandhöhe gilt das Mass der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

- 3. Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.

Im Plangebiet sind, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, nur Einzel-, oder nur Doppel- oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen + Garagen.
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb als auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich - Vorgärten (feine Schrägschraffur) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,0 m hinter die Strassenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 6. Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: 'Schule' dient der Gemeinde Haßloch.

Die Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 'Kirche' dienen der protestantischen Kirchengemeinde Haßloch, bzw. der Katholischen Kultusgemeinde St. Ulrich.
- 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In Teilbereichen des Bebauungsplanes wird - entsprechend der Planzeichnung - die zulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
- 8. Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die im Plan dargestellten Verkehrsflächen sind aus dem derzeitigen Bestand übernommen. Eine Änderung oder ein Ausbau der Verkehrsführung ist nicht vorgesehen.
- 9. Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Für die Flächen (Vorgärten) zwischen den Strassenbegrenzungslinien bzw. Fuss- und Radweg und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgenden Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

- 9.1 Bei einer Vorgartentiefe bis 3 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 8 m Frontlänge fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei einer Vorgartentiefe über 3 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 qm Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.2 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus spec.	Zierapfelarten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Coryllus avelana	Haselnuss
Acer negundo	Eschenahorn
Syringa vulgaris	Flieder
Amelanchier spec.	Felsenbirne
Buddleia spec.	Sommerflieder
Deutzia gracilis	Deutzie
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Hamamelis mollis	Zaubernuss
Potentilla fruticosa spec.	Fingerstrauch
Spiraea spec.	Schneespiree
Weigelia	Weigelia

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

- 9.3 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

10. Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz sind bauliche Anlagen bis zu 25 qm Grundfläche, die dem Zweck der Grünfläche dienen, zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45 ° Neigung auszuführen und mit (naturroten bis rotbraunen) Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Bei Doppelhäusern sind Eindeckungen in Art (Material) und Farbe gleich zu gestalten.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig, wenn die Gebäude unter 40 qm Grundfläche haben.

Dachgauben sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als 1/2, die Breite der Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, maximal jedoch 4,0 m betragen.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

1.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird gemessen ab der Geländehöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (=erstes Vollgeschoss über Kellergeschoss). Sie darf, gemessen ab der Gebäudemitte, 0,50 m bei eingeschossiger und 1 m bei zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen gleich sein.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Im Bereich zwischen den Strassenbegrenzungslinien und Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten nicht zulässig. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dür-

fen eine Gesamthöhe von 1,10 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig.

3.3 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

Hinweise

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen 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 zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Des Weiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232 / 107-300, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggfs. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei. Die Brauchwassererwärmung über eine Solaranlage wird empfohlen.

Bebauungsplan "Alter Weg - Teilplan 2"

Ausgefertigt:

Haßloch den,.....

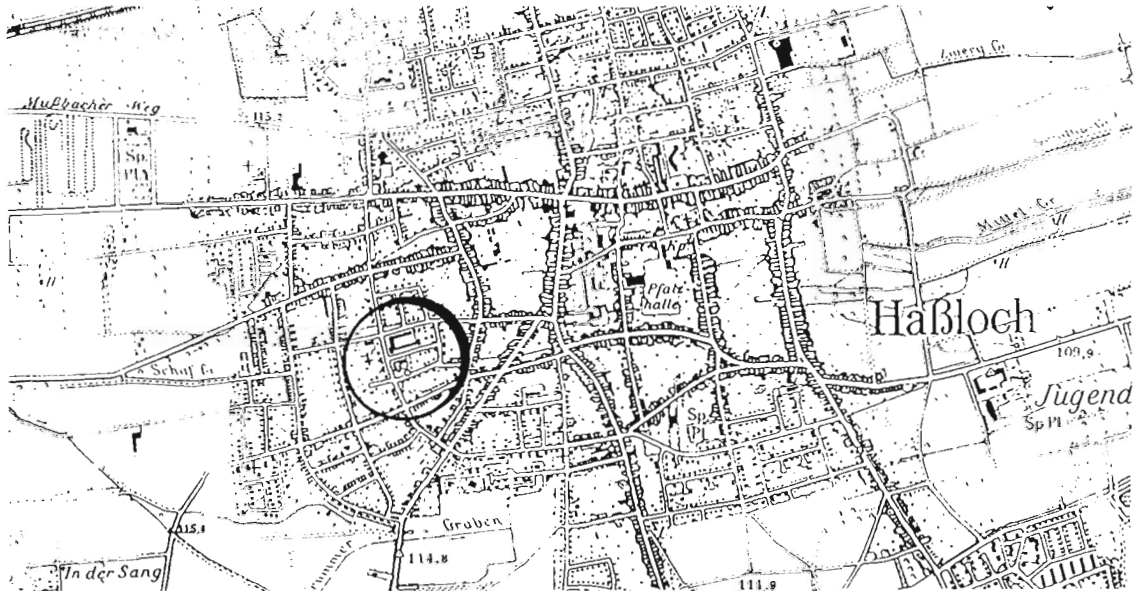
.....
(Bürgermeister)

Begründung zum
Bebauungsplan "Alter Weg - Teilplan 2"
Gemeinde Haßloch

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Haßloch, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Bebauung zwischen Mühlpfad, Pestalozzistrasse und Ohliggasse und in Nord-Südrichtung zwischen Martin-Luther-Strasse und Burgweg. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Haßloch.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Alter Weg" aus dem Jahr 1957, der aufgrund des fehlenden Überleitungsbeschlusses nichtig ist. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Alter Weg" wurde in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der Teilplan 1 umfasst die Bebauung zwischen Füllergasse, Pestalozzistrasse Martin-Luther-Strasse und Ohliggasse. Er grenzt im Nordosten an das Plangebiet des Teilplanes 2 an.

In den Geltungsbereich des Teilplanes 2 wurden zudem die FISTnr. 2148/10, 2153/1, 2148/7, 2153, 2154 und 2155 (entlang des Burgweges) aufgenommen, da hier ebenfalls eine "Bebauung in 2.Reihe" realisiert werden soll, die bauplanungsrechtlich abzusichern ist.

Der mit Verfügung vom 2. April 1984, Az.: 610 - 12/63-05/Ha-2//KI-Ki von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche", und die bereits mit entsprechenden Nutzungen (Schule, Kirche, Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen) versehenen Flächen als "Flächen für den Gemeinbedarf" aus. Das gesamte Plangebiet - mit Ausnahme der angesprochenen Flächen für den Gemeinbedarf - ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Erfordernis der Planänderung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da die bestehenden Gegebenheiten neue Planungskonzeptionen erfordern und insbesondere aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die Optimierung der überbaubaren Flächen eine adäquatere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden soll.

Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Weg - Teilplan 2" eine sinnvolle Baulückenschliessung erreicht und die teilweise sehr großen Grundstücke durch weitere überbaubare Flächen adäquater nutzbar gestaltet werden.

4. Beschreibung des Planungsbereiches

4.1 Bestand und Struktur vorhandener Bebauung

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Bei den meisten Gebäuden handelt es sich um sogenannte Siedlungshäuser aus den 60er Jahren. Dies sind kleinere freistehende Einfamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise mit ausgebauten Dachgeschoss. Die Gebäude sind überwiegend 4 - 5 m vom Strassenbegrenzung entfernt, so daß sich zur Strassenfront kleine Ziergärten ergeben. Diese sind in der Regel mit maximal einem Laub- eher jedoch Nadelgehölz bestanden und ansonsten als Rasenfläche angelegt.

An einer der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zumeist eine Garage vorhanden. Teilweise stehen weitere Nebengebäude im rückwärtigen Bereich. In einigen Fällen wurden diese Nebengebäude bereits als Wohnraum umgenutzt.

Innerhalb des Plangebietes liegen auch große Flächen für den Gemeinbedarf. Neben der Ernst-Reuter-Schule liegt im Westen des Plangebietes die Pauluskirche mit angeschlossenem Kindergarten und inmitten des Gebietes die St. Ulrich-Kirche, mit angegliederten Wohnungen und Seminarräumen.

Im Nordwesten und Nordosten sowie im Bereich der nördlichen Grundstücke des Burgweges (Haus-Hof-Bauweise) sind teilweise sehr tiefe Grundstücke vorhanden.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Überarbeitung im Grundsatz nicht verändert. Es ist lediglich beabsichtigt, durch eine Bebauung in "2. Reihe" die Grundstücke adäquater nutzbar zu machen. Dies betrifft insbesondere die o.a. tiefen Grundstücke. Die Erschliessung kann hier zwar nur durch private Regelungen erreicht werden. Dennoch ist diese Bebauungsform in innerörtlichen Baugebieten städtebaulich sinnvoll und voll vertretbar.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Die zulässige Bauweise ist als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandenen Baustruktur festgeschrieben werden.

Stellung der baulichen Anlagen

Auffällig ist die einheitlich geregelte Stellung der Gebäude auf den Grundstücken. Während auf einer Strassenseite alle Gebäude traufständig zur Strasse stehen, stehen sie auf der gegenüberliegenden Strassenseite giebelständig zur Strasse. Um diese auffällige Struktur zu erhalten bzw. fortzuführen, wurde eine Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan zwingend festgesetzt.

Begrenzung der Wohneinheiten

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme einiger weniger Baulücken - bereits vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Um einer nicht auszuschliessenden Beeinträchtigung durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf den bestehenden Wohnfriede, insbesondere durch die Abwicklung des bei Mehrfamilienhäusern entstehenden ruhenden Verkehrs, entgegenzuwirken, wurde (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal drei Wohnungen begrenzt.

5.4 Erschliessung

Die Erschliessung bleibt unverändert bestehen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

5.6 Grünordnung

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes ist die gesonderte Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich. Die erforderlichen Aussagen zur möglichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden als "Landespflegerische Stellungnahme" hiermit direkt in den Bebauungsplan eingebracht. Die sich hieraus ergebenden Forderungen / Festsetzungen wurden in die Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eingebracht.

Vegetationsbestand

Im Plangebiet befinden sich nur wenige unversiegelte Flächen. Lediglich ein Grundstück (FISStNr. 2150), mit einer Flächengrösse von 450 qm ist noch unbebaut. Die Lagerflächen der FISStNr. 1870, 1870/, 1870/4 und 1870/5 sind so stark verdichtet und ständig mit Baumaterial belagert, daß sie nicht mehr als vollständig unversiegelte Flächen eingerechnet werden können.

Bei den übrigen unbebauten Flächen handelt es sich um Zier- und Nutzgärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Eingriff und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, d.h. insbesondere in der Verän-

derung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushaltes, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen). Die möglichen Eingriffe beschränken sich im wesentlichen auf die o.a. FISTNr. (Baulücken) sowie die Flurstücke entlang des Burgweges (Bebauungsmöglichkeit in "2. Reihe"), die im Sinne einer Biotopbewertung jedoch als absolute Insellagen zu bezeichnen sind. Alle anderen Grundstücksflächen lassen nur noch eine geringe Erweiterung der baulichen Nutzung zu, bei denen aber nur von geringsten Eingriffen in den Naturhaushalt gesprochen werden kann.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden aufgrund ihrer Kleinräumigkeit als sehr gering eingestuft.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht vorhanden, da die Neubebauung nur als Nachverdichtung möglich ist und das Landschaftsbild somit nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird durch die Baulückenschließung und Bebauung in 2. Reihe eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich der Siedlung vermieden.

Vermeidung / Eingriffsminderung / Ausgleichsmassnahmen

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unvermeidbar, vermeiden aber ihrerseits eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich. Die Eingriffe können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote auf privaten Grundstücken ausgeglichen werden. Diese Pflanzgebote schränken zwar teilweise die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer ein; sie beinhalten jedoch keine unverhältnismässigen Anforderungen, entsprechen der im Bestand vorhandenen Gestaltung und entsprechen zudem den Forderungen des § 8a Bundesnaturschutzgesetzes. Sie sorgen zum anderen auch für städtebauliche und ökologische Qualitäten im Baugebiet, die insbesondere den Bewohnern selbst zugute kommen.

5.7 Gestaltung (Vorentwurf)

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	ca. 81.300 qm	100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 12.400 qm	15,3 %
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 20.100 qm	24,7 %
Grünfläche	ca. 800 qm	1,0 %
Nettowohnbaufläche	ca. 48.000 qm	59,0 %

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden.

7.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Massnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Die Erschliessung für die Bebauung in 2. Reihe erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig erschlossen. Es entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

Bebauungsplan "Alter Weg - Teilplan 2"

Ausgefertigt:

Haßloch den,.....

.....

(Bürgermeister)

Anlage zur Begründung Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

BETEILIGUNG DER BÜRGER

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 16.12.1999, Erörterungstermin am 20.12.1999) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äussern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen nachfolgenden Anregungen und Bedenken ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom :

Ehepaar Schraut, Sankt-Ulrich-Strasse 3, Eigentümer F1StNr. 1848/2

Für die Bebauung zwischen Sankt-Ulrich-Strasse und Haydnstrasse ist die abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung des Eckgrundstückes F1StNr. 1849 an der Grundstücksgrenze zum Grundstück 1848/2. Es wird befürchtet, daß die Belichtung/Besonnung des Grundstückes damit erheblich eingeschränkt wird. Die Eigentümer des F1StNr. 1848/2 regen daher an, die Baugrenze zwischen den Grundstücken entlang der Sankt-Ulrich-Strasse und der Haydnstrasse so zu trennen, daß eine Gartenzone von der Bebauung freigehalten werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in diesem Bereich sollte die Errichtung oder den Anbau von Gebäuden an den seitlichen Grundstücksgrenzen gemäß des vorgefundenen Gebäudebestandes legalisieren und auch weiterhin ermöglichen.

Diese Festsetzung ermöglicht im konkreten Fall des Grundstückes des Ehepaares Schraut (F1StNr. 1848/2) eine Bebauung des südlichen Nachbargrundstückes (F1StNr. 1849) an der hinteren Grundstücksgrenze nach Norden hin. Die Eigentümer befürchten, daß die Belichtung und Besonnung ihres Grundstückes damit erheblich eingeschränkt wird, zumal die Belichtung durch den Umbau des westlichen Nachbargebäudes bereits eingeschränkt ist.

Es wird vorgeschlagen, die festgesetzte Baugrenze so zu unterteilen, daß zwischen der Bebauung der St. Ulrich Strasse und der Haydnstrasse eine von Bebauung freizuhaltende Gartenzone entsteht. Damit wäre eine weitgehende Freihaltung der Gartenzone gesichert (Ausnahme: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen gemäß Textl. Festsetzungen Ziffer 5).

Beschluss:

Die Anregungen des Ehepaares Schraut zum Vorentwurf des Bebauungsplanes werden gemäß der Beschlussdarstellung berücksichtigt.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 6.12.1999 mit Termin bis 10.01.2000 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom :

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme eingegangen 7.12.1999

Keine Bedenken

Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Mannheim

Stellungnahme eingegangen 23.12.1999

Keine Bedenken

Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme eingegangen 22.12.1999

Keine Bedenken

Die Satzung über Anschluss und Benutzung öffentlicher Entwässerungsanlagen ist zu beachten.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige NS-Wasser ist breitflächig auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht dem Wasserkreislauf zuzuführen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, das anfallende NS-Wasser als Brauchwasser vorab über eine Zisterne (Größenempfehlung: 3,5 m³ - 4,0 m³ pro 100 m² befestigte Fläche) zu sammeln.

Geplante KFZ-Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasengittersteinen o.ä., gestaltet werden.

Es konnten keine Altablagerungsflächen festgestellt werden.

Bei einer weiteren Bauverdichtung mit der dabei verursachten Oberflächenversiegelung bitten wir zu überprüfen, ob der vermehrte Oberflächenabfluss am Entstehungsort durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Unter Beachtung des Vorgenannten bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeinde sollte die Zustimmung des Staatlichen Amtes für Wasserwirtschaft zur Aufstellung des Bebauungsplanes begrüßen.

Die Hinweise des STAWA sollten zur Kenntnis genommen werden. Die Regelungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind im Bebauungsplan als Empfehlung enthalten (siehe "Hinweise Ziffer 3"). Die Verwirklichung der vom Träger geforderten Versickerung vor Ort bei Neubauten kann bei Erteilung der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Zustimmung des Staatlichen Amtes für Wasserwirtschaft zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird begrüßt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung nach Massgabe der rechtlichen Möglichkeiten berücksichtigt.

Katasteramt, Neustadt/ Wstr.

Stellungnahme eingegangen 22.12.1999

1. Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt.
2. Es ist die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung erforderlich.
3. Die Baugrenze bezüglich des FISStNr. 1870/5 sollte entsprechend unserem Vorschlag geändert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

- zu 1. Die Roteintragungen des Katasteramtes sollten in die Planzeichnung übernommen werden.
- zu 2. Bei dem durch den Bebauungsplan überplanten Gebiet handelt es sich überwiegend um Gebäudebestand, so daß eine Umlegung von Baugelände nicht erforderlich ist. Dies wurde durch das Katasteramt telefonisch durch den zuständigen Sachbearbeiters bestätigt.
- zu 3. Dem Vorschlag des Katasteramtes, die Baugrenze nach Westen zu verschieben sollte nicht gefolgt werden. Das FISStNr. 1870/5 sowie die östlich gelegenen Flurstücke 1870,

1870/3 und 1870/4 sind bereits durch ein Bauvorhaben (Neubau von altengerechten Wohnungen und Geschäftseinheiten, Baugenehmigung vom 12.08.1999) überplant. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Baugrenzen werden durch das projektierte Vorhaben eingehalten. Daher ist eine Verschiebung der westlichen Baugrenze nach Osten entsprechend der Darstellung des Katasteramtes nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Roteintragungen des Katasteramtes werden in die Planzeichnung übernommen. Die weiteren Hinweise und Vorschläge finden aus Gründen der Beschlussempfehlung keine Berücksichtigung.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme eingegangen 8.12.1999

Keine Bedenken

Dt. Post AG, Karlsruhe
Keine Stellungnahme

Deutsche Telekom, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme eingegangen 13.01.2000

Keine Bedenken

IHK Pfalz, Ludwigshafen
Keine Stellungnahme

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Reg.stelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme eingegangen 11.01.2000

Keine grundsätzlichen Bedenken

Es wird darauf hingewiesen, daß sich auf dem Grundstück Pestalozzistr. 31 die Gerüstbaufirma Kramer befindet, von der typische Lärmbelästigungen ausgehen. Durch die Ausweisung eines WA-Gebietes hat die Firma keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr, so daß die Ausweisung eines WA-Gebietes an dieser Stelle überdacht werden sollte. *(Kurzfassung)*

Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss:

Der angesprochene Gewerbebetrieb Gerüstbau Kramer hat seinen Betriebsstandort mittlerweile in das Gewerbegebiet "Allmendäcker" in der Gemeinde Haßloch verlegt. An dieser Stelle ist ein Neubau von altengerechten Wohnungen und Geschäftseinheiten (Baugenehmigung vom 12.08.1999) geplant, so daß die Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes ins Leere laufen und daher zurückgewiesen werden sollten. Die Ausweisung des ehemaligen Lagerplatzes soll im Bebauungsplanentwurf weiterhin als WA erfolgen.

Beschluss:

Die vorgebrachten Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes werden aus Gründen der Beschlussempfehlung zurückgewiesen.

Handwerkskammer Pfalz, Kaiserslautern
Stellungnahme eingegangen 18.01.2000

Keine Bedenken

Evangelisches Pfarramt, Hassloch
Keine Stellungnahme

Katholisches Pfarramt St. Gallus, Hassloch

Keine Stellungnahme

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Mainz

Keine Stellungnahme

Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer

Keine Stellungnahme

Gemeindewerke Hassloch

Stellungnahme eingegangen 11.01.2000

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.
Neustadt / Hassloch, den 13.04.2000

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.05.2000 bis 13.06.2000 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 4.05.2000 öffentlich bekanntgemacht. Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Neustadt / Hassloch, den 4.07.2000

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 12.09.1996 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am 2.10.1996 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, den 16.12.1999 im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Montag, den 20.12.1999 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 6.12.1999. Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 10.01.2000 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 5.04.2000 angenommen (Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am Donnerstag, den 4.05.2000 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den 12.05.2000 bis einschließlich Dienstag, den 13.06.2000 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 18.05.2000. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.05.2000 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **06. Sep. 2000** als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Freitag, den 12.05.2000 bis einschließlich Dienstag, den 13.06.2000 öffentlich ausgelegen.

Die Satzung wurde gemäß § 10 BauGB am **19. Okt. 2000** unter Hinweis auf § 215 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

ausgefertigt:



Haßloch, den **05. Okt. 2000**
Gemeindeverwaltung:

(Handwritten signature)
(Gebhardt) Bürgermeister