ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden (Haupt- u. Nebengebäude)
- Gebäude geplant
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün gem. Textziff. A 5.1
- Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz gem. Textziff. A 5.1
- Zu erhaltende Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (ungefährer Standort)
- Private Grünfläche - Vorgärten gem. Textziff. B 10.1 u. 10.2
- Private Grünfläche - Hausgärten
- Sichtdreieck

WA	Allgemeines Wohngebiet	
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
+D	Dachgeschoßausbau, als anrechenbares Vollgeschoß zulässig	
*	Zahl der Vollgeschosse gem. gesondertem Planeinschrieb	
o	Offene Bauweise	
$b_1 - b_2$	Besondere Bauweise gem. Textziffer A 3	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
D	Nur Doppelhäuser zulässig	
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl	als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl	
1-5	Art und Maß der baulichen Nutzung in den mit Ziff. 1 - 5 bezeichneten Grundstücken	

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB i.d.F. v. 8.12.1986 u. BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

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

A 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)

Die durch vordere und hintere Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und max. 1,50 m nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer usw.) und für jeweils max. 1/2 der Gebäudebreite.

Bei Gebäuden ohne Vorgarten ist nur eine Überschreitung nach hinten zulässig.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9, Abs.1, Nr. 2 BauGB u. § 22, Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit b bezeichneten Grundstücken ist die besondere Bauweise, hier: die einseitige Grenzbebauung zulässig, und zwar für:

- b_1 = an der nördlichen Grundstücksgrenze,
- b_2 = an der westlichen Grundstücksgrenze,
- b_3 = an der östlichen Grundstücksgrenze.

A 4. Nebengebäude (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Nebengebäude (Gebäude ohne Aufenthaltsräume) sind nur bis zu einer Größe von 50 qm und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9, Abs.1, Ziff.15 u. 25 BauGB i.V. mit § 17 LPflG (Landespflegegesetz) i.d.F. v. 27.3.1987)

5.1 Die Verkehrsgrünflächen sind flächendeckend zu bepflanzen, der öffentliche Kinderspielplatz ist mit einer dichten, mind. 5 m breiten Randbepflanzung zu versehen. Dabei ist eine Unterpflanzung mit Büschen in Gruppen von 5-10 Stück, jeweils 1 Busch je qm vorzunehmen. Zusätzlich ist auf je 100 qm Pflanzfläche mind. 1 Baum 2. Ordnung vorzusehen. Der Pflanzabstand der Bäume soll i.M. nicht mehr als 10 m betragen.

5.2 Bäume und Sträucher sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn	Sitkafichte
	Bergahorn	Tränenkiefer
	Silberahorn	Platane
	Rotbuche	Stieleiche
	Rotfichte	Pyramideneiche
	Serbische Fichte	Winterlinde
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn	Zierkirsche
	Kanad. Felsenbirne	Zierpflaume
	Hainbuche	Essigbaum
	Sandorn	Eberesche
	Zierapfel	Mehlbeere
	Blaufichte	Flieder
		Elbe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Sauerdorn	Feuerdorn
Cypressen	Zierjohannisbeere
Felsenmispel	Schneespiere
Maiblumenstrauch	Zwergspiere
Goldglöckchen	Erikastrauch
Rainweide oder Liguster	Eiben
Zwergkiefer	Lebensbaum
Fingerstrauch	

5.3 An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den Sichtflächen (wenn nichts anderes angegeben: jeweils 10 m - gemessen von der straßenseitigen Grundstückseckе) eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

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

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86, Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F.v. 28.11.1986

B 6. Dächer

6.1 Dachform und Dachneigung

1-geschossige Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach	45° - 60°
1+D-geschoss. Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach	45° - 60°
2-geschossige Wohngebäude	:	Satteldach, Walmdach	30° - 45°
Garagen u. Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung dem Hauptgebäude angepaßt.	0 - 10°

Bei Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen, Gesimshöhen und Gesimsausbildung sowie die Dachneigungen und Dachüberstände jeweils gleich sein.

Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 1/2 der Gebäudelänge betragen. Die Neigung der abgewalmten Seiten kann von der vorgeschriebenen Neigung abweichen.

6.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 45°oder darüber zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen 1/2 der Gebäudelänge, jede Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

6.3 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung geneigter Dächer dürfen keine hellen Farben (z.B. heller Faser-Zement) verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung bei Doppelhäusern muß jeweils in Art (Material) und Farbe gleich sein.

B 7. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf - gemessen zwischen OK. Gehweg und OK Erdgeschoß-Fußboden - 1,0 m nicht übersteigen.

B 8. Gebäudehöhen

8.1 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) - gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut - darf folgende Maße nicht überschreiten.

- bei II = I+D-geschossigen Gebäuden : 5,50 m
- bei II - geschossigen Gebäuden : 7,00 m

8.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind Traufhöhen mit größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

B 9. Einfriedungen (§ 86, Abs.1, Nr. 3 LBauO)

9.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m, die Höhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,10 m - gemessen ab OK Gehweg- nicht überschreiten.

9.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf straßenseitig nicht mehr als 0,30 m betragen.

9.3 Straßenseitig ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), flächig ausgebildeten Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.

B 10. Vorgärten und Gestaltung der privaten Freiflächen

10.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Dabei muß, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen, die gärtnerische mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

10.2 Für die in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenflächen werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

a) Bei einer Frontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe von 5 m oder mehr ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung je angefangene 20 m Frontlänge zu pflanzen.

b) Bei allen anderen Grundstücken ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 qm Vorgartenfläche und ein Baum 2.Ordnung je angefangene 20 m Frontlänge zu pflanzen.

10.3 Die nicht überbauten Flächen im seitlichen und rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücke sind mind. zur Hälfte einzugrünen.

10.4 Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gem. Ziff. A 5.2 auszuwählen.

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan Burgweg wurde erstmals mit RE vom 27.3.1954 genehmigt. Seitdem wurden zwei Änderungspläne erarbeitet und rechtskräftig.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Die jetzt vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um die Planausweisungen dem heute vorhandenen Baubestand anzupassen und um den auf die Gemeinde zukommenden Veränderungs- d.h. Aufstockungs- und Umbauwünschen im Rahmen einer Gesamtplanung und neuer bindender Festsetzungen Rechnung tragen zu können.

Der mit Verfügung vom 2.April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/Kl-Ki von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" aus.

Im Bebauungsplan "Burgweg" erfolgt eine weitere Detailierung dieser Festsetzungen, indem unter Beachtung der zwischenzeitlich vorhandenen baulichen Situation eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um auch für die z.Zt. erkennbaren privaten Bauwünsche - sofern diese von den früheren rechtsverbindlichen Planausweisungen abweichen - eine rechtliche Absicherung zu erhalten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Burgweg" - III. Änderung nach dem BauGB beschlossen.

1.2 Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten der bebauten Ortslage von Haßloch. Es umfaßt alle Grundstücke, die folgendermaßen begrenzt werden: im Norden durch den Burgweg, im Osten durch eine Bautiefe östlich der Waldstraße und (im südlichen Teil) östlich des Mühlpfades, im Südwesten und Westen durch die Baugrundstücke westlich der Uhlandstraße.

1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 13,6 ha. Rd. 0,2 ha hiervon entfallen auf einen öffentlichen Kinderspielplatz, rd. 13,4 ha entfallen auf die Wohnbaufläche.

1.4 Die Ausweisungen über die Art der baulichen Nutzung richten sich weitestgehend nach dem vorhandenen Gebäudebestand, bzw. der bereits vorhandenen Nutzung. Der gesamte Bereich des Bebauungsgebietes wird daher als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen der Geschoßzahlen richten sich nach dem Bestand und nach städtebaulich, gestalterischen Zielvorstellungen. So wird für die Bebauung der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen in weiten Teilen des Gebietes die "ortstypische" Bebauung mit 1 Vollgeschoß und steilem Dach festgeschrieben. Das gilt sowohl für die Doppelhäuser wie für die Einzelhäuser in Haus-Hof-Bebauung. Für die dahinter liegenden Gebäude oder Gebäudeteile (beginnend bei einer Grundtiefe zwischen 8 - 12 m hinter der vorderen Baugrenze) wird auch eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zugelassen. Diese Festsetzung soll den Hauseigentümern einen Umbau d.h. eine Anpassung der Bausubstanz an zwischenzeitlich veränderte Wohnwünsche ermöglichen. Da die 2-geschossige Gebäudetiefe im Normalfall von den Erschließungsstraßen aus nicht zu sehen sind, wird das ortstypische Erscheinungsbild nicht verändert.

Lediglich bei den vorhandenen Doppelhäusern südwestlich und westlich der Uhlandstraße wird auch für die vorhandenen Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraße eine 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen. Diese von den sonstigen Festsetzungen im Gebiet abweichenden Vollgeschoßzahl ist an dieser Stelle wegen der überdurchschnittlich großen Grundstückszeckmäßig. Darüber hinaus ist in dieser Hauszeile in den letzten Jahren vielfach schon ein Umbau von bisher 1- zu 2-geschossigen Gebäuden vollzogen worden, so daß auch hier die neue Festsetzung die erkennbaren Wünsche der Eigentümer nach Vergrößerung der Wohnfläche durch Gebäudeaufstockung berücksichtigt.

Die Zulässigkeit von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen entlang der Uhlandstraße bzw. in der Tiefe der übrigen Grundstücke führt zu einer gewissen Verdichtung der Bebauung innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Diese Verdichtung ist zweckmäßig, da hierdurch ein Teil der Bauwünsche durch Ausnutzung von noch vorhandenen Flächenreserven innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung erfolgen kann. Dadurch soll die Inanspruchnahme von Neubauflächen am Rande der Gemeinde begrenzt werden und ein größerer Teil der Freiflächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

1.5 Die Verkehrserschließung der Bebauung ist durch die bereits vorhandenen Straßen gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.6 Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

1.7 Die Gärten der Baugrundstücke sind überwiegend als Zier- oder Nutzgärten angelegt, so daß bereits durch den vorhandenen Bewuchs eine intensive Durchgrünung des Gebietes vorhanden ist. Im Bebauungsplan werden jedoch noch zusätzlich für die Vorgartenzonen Bepflanzungsauflagen festgesetzt, um auch -soweit noch nicht vorhanden- eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erreichen. Aus gestalterischen Gründen soll dabei die Bepflanzung weitestgehend mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

Die besondere Kennzeichnung von rückwärtigen, privaten Gartenflächen in der Planzeichnung erfolgt aus planungsrechtlichen Gründen. Sie betrifft ausschließlich die Grundstücke mit einer übergroßen Tiefe und hierbei die Grundstücksteile, die 50 m oder mehr von der Straße entfernt liegen. Bestimmte Bepflanzungsauflagen für diese Zonen werden jedoch nicht gemacht.

Der im Gebiet liegende Kinderspielplatz hat eine Größe von rd. 2000 qm. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus auch auf die unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen.

2. Kosten für die Gemeinde

Das gesamte Straßennetz im Plangebiet ist bereits vorhanden. Das gleiche gilt für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen daher der Gemeinde Haßloch keine zusätzlichen Erschließungskosten.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet ist weitestgehend bebaut. Eine Baulandumlegung oder Neuvermessung von Grundstücken ist daher nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Das Gebiet ist erschlossen, so daß die noch vorhandenen Baulücken jederzeit bebaut bzw. die Um- und Anbauten durchgeführt werden können. Der Zeitpunkt für diese Maßnahmen richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 17.12.1980 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BBauG im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 26.6.1981 bekanntgemacht.

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

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, den 23.6.1988 im "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde am Montag, den 4.7.1988 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.4.1988.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den 3.6.1988 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.12.1988 angenommen (Auslegungsbeschluß gemäß § 3 Abs.2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde im "Geschäftsanzeiger" am Donnerstag, den 11.5.1989 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 Montag, den 22.5.1989 bis einschließlich Donnerstag, den 22.6.1989 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Dienstag, den 13.6.89.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.5.1989 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 28.9.1989 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 22.5.1989 bis 22.6.1989 öffentlich ausgelegen.

Haßloch, den 17. Jan. 1990

Gemeinde Haßloch
(Gerhardt)
Bürgermeister

Vermerk der Kreisverwaltung Bad Dürkheim über die Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 BauGB:

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 26.04.1990 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 23.04.1990 Az.: 610-131.03-061, Ha-131.01-Ke wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 23.04.1990
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
(Eichner)
Regierungsrat

Die örtsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 15. Juni 1990 unter Hinweis auf § 215 BauGB.

Haßloch, den 21. Juni 1990

Gemeinde Haßloch
(Gerhardt)
Bürgermeister

1. Ausfertigung **Gemeinde**

Gemeindeverwaltung	6733 Haßloch/Pfalz
2/III	Bebauungsplan „Burgweg" III. Änderung
Maßstab 1 : 1000	
Zeichnung Nr:	Gemeindebauamt
Bearbeitet durch PLANUNGSBURO SCHARA MANNHEIM	
Haßloch/Mannheim den Sep 88	Dipl. Ingenieur