

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Sie bestehen aus einem ersten bauplanungsrechtlichen sowie einem zweiten bauordnungsrechtlichen Teil, der u.a. die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO beinhaltet. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB i.d.F. v. 08.12.1986 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. 1,00 m nach vorne und max. 1,50 m nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer u.s.w.) und für jeweils max. ½ 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<sub>1</sub> = an der nördlichen Grundstücksgrenze
- b<sub>2</sub> = an der westlichen Grundstücksgrenze
- b<sub>3</sub> = 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 und 25 BauGB

i.V.m. § 17 LPflG (Landespflugesetz) i.d.F. v. 27.03.1987).

5.1 Die Verkehrsgrünflächen sind flächendeckend zu bepflanzen, der öffentliche Kinderspielplatz ist mit einer dichten, mindestens 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 mindestens 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  
Bergahorn  
Silberahorn  
Rotbuche  
Rotfichte  
Serbische Fichte

Sitkafichte  
Tränenkiefer  
Platane  
Stieleiche  
Pyramideneiche  
Winterlinde

#### **Bäume 2. Ordnung:**

Feldahorn

Zierkirsche

Kanadische Felsenbirne	Zierpflaume
Hainbuche	Essigbaum
Sanddorn	Eberesche
Zierapfel	Mehlbeere
Blaufichte	Flieder
	Eibe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Sauerdorn	Feuerdorn
Zypressen	Zierjohannisbeere
Felsenmispel	Schneespire
Maiblumenstrauch	Zwergspire
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 Grundstücksecke) 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 18 916 zu pflanzen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO**

### **B 6. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **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 und sonst. Wohngebäude:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und –neigung dem Hauptgebäude angepasst	00° - 10°

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

Bei Walmdächern muss die Firstlänge mind. ½ 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 ½ 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 Faserzement) 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 um 0,80 m 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 instand zu halten. Dabei muss, unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen die Grünfläche mind. ½ 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 mindestens zur Hälfte einzugrünen.

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

## **BEGRÜNDUNG** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### 1. Allgemeines

- 1.1 Der Bebauungsplan Burgweg wurde erstmals mit RE vom 27.03.1954 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/KI-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 Detaillierung 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 Umlandstraße.
- 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 Geschosshöhen 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 Grundstückstiefe 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-geschossigen Gebäudeteile 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 Umlandstraße 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 Grundstücke zweckmäßig. 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 Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um auch – soweit nicht vorhanden – eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erhalten. 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 Bepflanzungsaufgaben 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.