

Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan

„Danziger Straße“

III. Änderung

Satzung

gemäß §§ 8 - 12 Bundesgesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 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, (Planzeichenvorordnung 1981 - Planz V 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 853), § 123 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53, BS 212-1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landschaftsgesetz-LPflG) in der Fassung vom 15. Februar 1979 (GVBl. S. 37, BS - 791) sowie § 1 der Satzung der Gemeinde Haßloch vom 23. Februar 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. Den schriftlichen Festsetzungen
 - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG
 - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauOÜber 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

HASSLOCH



Legende (Planz V 81)

WA	Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
0	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
FD	nur Flachdächer zulässig
SD	nur Satteldächer zulässig
WD	nur Walmdächer zulässig
PD	nur versetzte Pultdächer zulässig
0°-45°	zulässige Dachneigung
—	Baugrenze
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Überbaubare Grundstücksflächen
—	Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
—	vorhandene Gebäude
—	private Grünflächen (Pflanzgebot)
—	Sichtwinkel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone



Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan „Danziger Straße Änderungsplan I“ wurde mit BE vom 02. August 1965, Az. 421-521 - W 21 / 19a von der Bezirksregierung der Pfalz genehmigt.
Mit BE vom 21.02.1967, Az. 421-521 - W 21 / 19b wurde der Bebauungsplan „Danziger Straße Änderungsplan II“ für den Bereich nördlich des Planungsgebietes genehmigt. Hierdurch wurde die Bebauung der direkt an der Danziger Straße liegenden Grundstücke geregelt.

1.2 Um die veraltete Planung mit textlichen Festsetzungen den heutigen planerischen Bedürfnissen der Bauwilligen anzupassen, hat der Gemeinderat am 25.09.1986 den Beschluß gefaßt, den vorliegenden III. Änderungsplan für den Bereich Bismarck- und Anilistraße aufzustellen. Auf dem Grundstück Plan-Nr. 8893/6 soll ein Wohn-Geschäftshaus errichtet werden, das Grundstück mit Plan-Nr. 8893/8 soll der Wohnbebauung zugeführt werden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.10.1986 öffentlich bekanntgemacht.

1.3 Der mit Verfügung vom 02. April 1984, Az. 610-12/63 -05/Ha-2/Kl.-XI, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächenutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsgebietes als „Wohnbaufläche“ aus.

Das gesamte Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit dem Ausweisungen des Flächenutzungsplanes überein.

1.4 Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 0,1431 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO).

1.5 Die Ausweisungen über die Art der baulichen Nutzung richten sich weitestgehend nach dem angrenzenden Gebäudebestand bzw. der bereits vorhandenen Nutzung. Der gesamte Bereich des Bebauungsgebietes wird daher als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.6 Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Für das gesamte Gebiet wird maximal die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

1.7 Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist für die Wohnbebauung vorgesehen und setzt sich aus Einzelhäusern zusammen.

1.8 Die Größe der Baugrundstücke liegt bei etwa 525 m² bis 900 m².

1.9 Im vorliegenden Entwurf sind ca. 5 Wohneinheiten ausgewiesen.

1.10 Die Gärten der angrenzenden bebauten Baugrundstücke sind überwiegend als Ziel- und Nutzgarten 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 noch nicht vorhanden - eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erreichen.

1.11 Die Verkehrserschließung der Bebauung ist durch die bereits vorhandenen Straßen gesichert.

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

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

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
Das gesamte Gebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

4. Bodenordnende Maßnahmen
Das gesamte Gebiet ist bereits vermessen, eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich.

5. Erschließung des Baugebietes

Das gesamte Baugebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Bebauung der Grundstücke

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

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

1.1 Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

3.3 Vordächer, die nach vorne über die Baugrenzen überragen, sind mit einer Tiefe von max. 1,20 m, jeweils gemessen ab festgesetzter vorderer Baugrenze, zulässig.

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

4.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 17 Abs. 7 und 9 zu errichten.

4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Der Vorgarten darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.

4.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

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

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG)

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizubehalten.
Die Anpflanzungen dürfen - gemessen von DK Straßenkante - 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die Einzäunung darf die Sicht nicht behindern. Die strassenseitige Einfriedung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

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

Die oberste fertige Erdoberfläche (Sockelhöhe) - gemessen ab Oberkante Gehweg - darf in der Mitte der überbauten Fläche 1,00 m nicht übersteigen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 und 25 und Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG)

7.1 Bindungen für den privaten Bereich (Pflanzgebot)
Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

a) Bei einer Vorgartentiefe bis 3 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangen 8 m Front-

Länge zu pflanzen und zu pflegen.

b) Bei einer Vorgartentiefe über 3 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.

c) Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

7.2 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Fagus sylvatica
Quercus pedunculata fastigiata
Tilia cordata
Bäume 2. Ordnung:
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Hippophae rhamnoides
Malus hillebrandii
Prunus avium plena
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:
Acer campestre
Berberitzen
Carpinus betulus
Cotoneaster in Arten
Forsythien
Potentilla
Pyraecantha
Spirea arguta

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Rotbuche
- Pyramidenleiche
- Winterlinde
- Kugelahorn
- Sanddorn
- Zierapfel
- Zierkirsche
- Eberesche
- Flieder
- Feldahorn
- Sauerdorn
- Hainbuche
- Felsenmispel
- Goleglückchen
- Fingerstrauch
- Feuerdorn
- Schneespire

7.3 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

7.4 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.

7.5 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Festsetzungen nach LBauO

8. Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung
Wohngebäude
Garagen und Nebengebäude

Flach-, Sattel-, Walmdach, versetztes Pultdach (gemäß Sitze in der Legende) mit 0°-45° Neigung
Flach-, Satteldach mit 0°-45° Neigung

8.2 Dachindeckung
Bei den Dachindeckungen der geneigten Dächer dürfen keine hellen Farben, z.B. hellgraue Asbestement-Platten verwendet werden.

8.3 Dachaufbauten, Dachterrassen

Dachaufbauten (Gauben) sind bei eingeschossigen Wohngebäuden sowie bei zweigeschossigen Wohngebäuden, deren 2. Vollgeschos innerhalb des Dachgeschosses angeordnet wird, zulässig.
Die Gesamtlängen aller Gauen darf nicht mehr als die halbe Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten lufttechnischer und heizungstechnischer Art sind zulässig.
Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte“ in die Sattel- oder Walmdächer ist zulässig.

8.4 Kniestücke

Kniestücke sind bei eingeschossigen Wohngebäuden sowie bei zweigeschossigen Wohngebäuden, deren 2. Vollgeschos innerhalb des Dachgeschosses angeordnet wird, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m - gemessen zwischen Oberkante Rohbau-Erdschubwand und Unterkante Fußplatte - zulässig.

9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 123 Abs. 1 Ziff. 5 LBauO)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.

9.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Baukörper (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

10. Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Ziff. 7 LBauO)

10.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper darf das Maß von 1,10 m - gemessen ab Oberkante Gehweg - nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

10.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist strassenseitig nicht zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 25.09.86 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 im „Geschäftsanzeiger“ (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 03.10.1986 bekanntgemacht.

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

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Donnerstag, dem 13.11.1986 in Geschäftsanzeiger bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde am Dienstag, dem 10.11.1986 durchgeführte.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.12.1986 angenommen (Auslegungsbeschluß gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 28.11.1986 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 08.01.1987 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Dienstag, dem 10.02.1987.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.1987 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.05.1987 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 10.01.1987 bis 10.01.1987 öffentlich ausgestellt.

Haßloch, den 21. April 1988
J. A. Geibel
(Gebhard)
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 21.05.1988 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 21.05.1988, Az. 410-13/63-Ha-2/Kl.-XI, wurde eine Vorlegung von Nachträgen vorschreiben nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 31.05.1988.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
Edm.
(Eichner)
Regierungsrat

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Angelegungsverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 17 BauGB erfolgte am 21. April 1988 unter Hinweis auf § 215 BauGB.

Haßloch, den 13. Mai 1988
J. A. Geibel
(Gebhard)
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

16/III Bebauungsplan „Danziger Straße, III. Änderung“

Maßstab: 1:1000
Bearbeitet: JURGEN GEIBEL
DIPL. ING. FH BDB
FREIER ARCHITEKT
PETER-GARTNER-STR. 14
6733 HASSLOCH
TELEFON 0 63 24 / 17 88

Gemeindebaumeister: J. A. Geibel

1. Ausfertigung

Gemeinde