

Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan „Dresdener Straße“

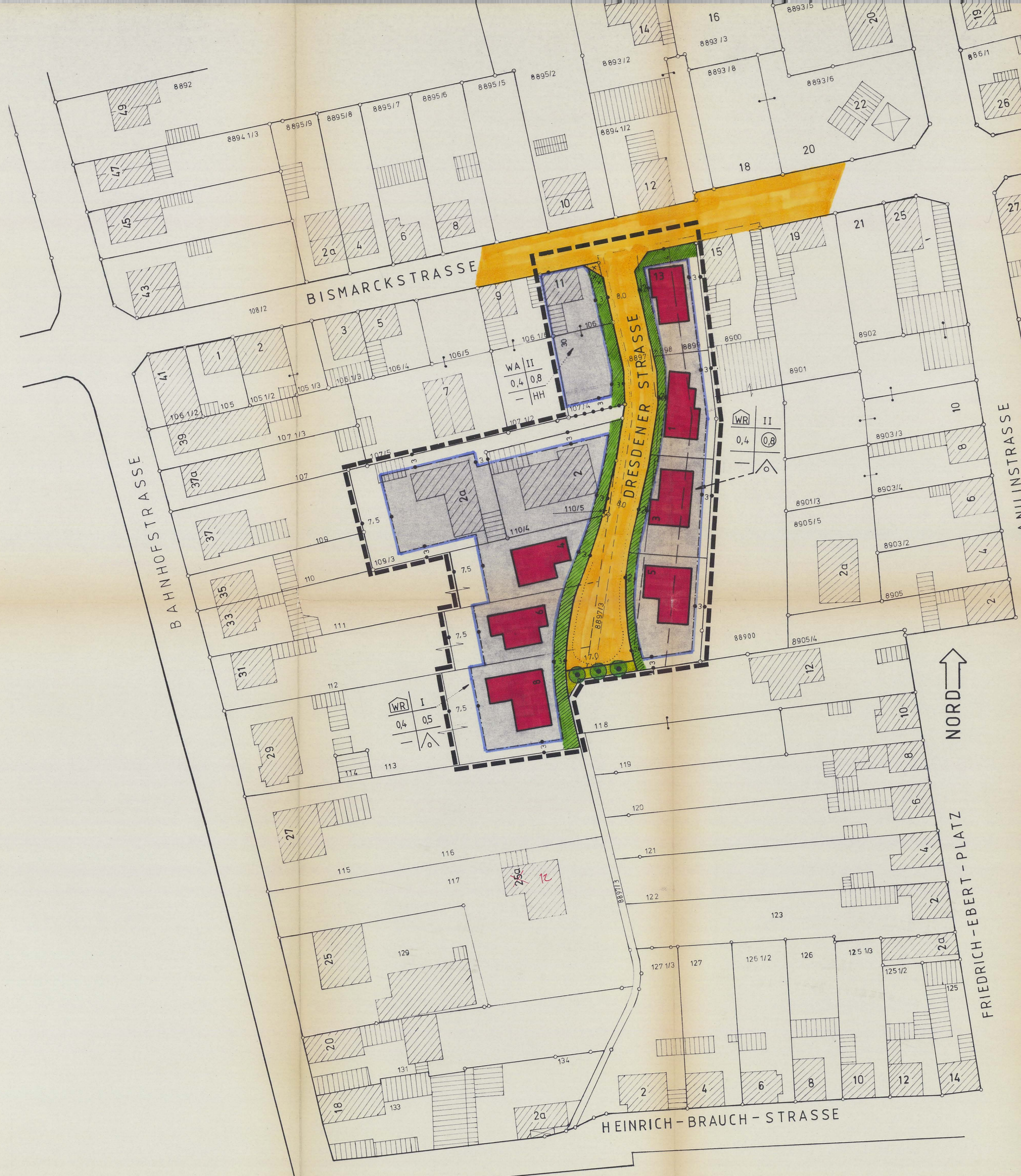
Für das Gebiet südlich der Bismarckstraße und östlich der Bahnhofstraße

Satzung gemäß §§ 9-12 BBauG in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz, §§ 123, 124 und 129 LBAuO vom 27.2.1974 und § 17 LPflG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37) sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23.11.1979

Maßstab 1:500

Zeichenerklärung:

- Reines Wohngebiet (gemäß § 3 Bau NVO) zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Haus - Hofbauweise (gemäß LBAuO § 17, Abs. 4)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehwege)
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (Vorgarten)
- Bäume 1. Ordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- bestehende und geplante Grundstücksgrenze
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
- bestehende Nebengebäude
- geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung mit Hausnummern
- abzubrechende Nebengebäude
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | |



- 1. Allgemeines**
- 1.1 Der mit RE vom 6.3.1973, AZ.: 433-11-DOW - Haßloch/F, genehmigte Flächennutzungsplan weist die Fläche des Planungsgebietes als „geplante Wohnfläche“ aus.
 - 1.2 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Antrag mehrerer Grundstückseigentümer entsprochen und ein Teil der zwischen Bismarckstraße, Anilinstraße, Friedrich-Ebert-Platz, Heinrich-Brauch-Straße und Bahnhofstraße gelegenen Gartengrundstücke, sowie die südlich der Bismarckstraße gelegenen Ackergrundstücke bebaut werden.
 - 1.3 Um die Voraussetzungen für eine Umlegung zu schaffen, wurde am 15.12.1971 durch den Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 - 1.4 Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:
 Im Norden durch die Nordgrenze Fl.-Nr. 109/3 (Dresdener Straße 2a) bis Südwestecke Fl.-Nr. 107/4 (Bismarckstraße 11), Achse der Bismarckstraße (Fl.-Nr. 108/5).
 Im Osten durch die Ostgrenze Fl.-Nr. 8899 sowie Ostgrenze Fl.-Nr. 113 (Bahnhofstraße 29).
 Im Süden durch die Südgrenzen Fl.-Nrn. 8897/3, 8897, 8898 und 8899, ca. 30 m entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 113 (Bahnhofstraße 29) von der Südostecke gemessen, ca. 19 m entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 109/3 (Dresdener Straße 2a) von der Südostecke gemessen.
 Im Westen durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 106, 107/4 (Bismarckstr. 11), 109/3 (Dresdener Str. 2a) sowie einer abgestuften Linie über die Fl.-Nrn. 111, 112 und 113 (Bahnhofstraße 33, 31, 29) zwischen 35 m und 30 m Abstand jeweils von der Südostecke gemessen.
- 1.5 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 0,7 ha, aufgeteilt in:
 Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO) ca. 0,563 ha
 Verkehrsflächen (gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 11 BBauG) ca. 0,127 ha
 Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 15 BBauG) ca. 0,005 ha
 Eine Fläche von ca. 0,22 ha ist bereits bebaut.
- 1.6 Das Gebiet ist für die Wohnbebauung mit 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen.
- 1.7 Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen 360 und 1.000 m².
- 1.8 Im vorliegenden Entwurf sind ca. 12 Wohneinheiten (WoE) ausgewiesen. Davon sind bereits 4 WoE erstellt.
- 1.9 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepunkt von der Bismarckstraße her.
- 2. Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz. Im Gesamtwurf der Kanalisation Haßloch ist das Planungsgebiet bereits enthalten.
- 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**
- Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 195.000,- DM.
- 4. Bodenordnende Maßnahmen**
- Die Umlegung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- 5. Erschließung des Baugebietes**
- Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft der Umlegung, sofern keine andere Regelung über eine frühere Erschließung mit den Beteiligten getroffen wird.
- 6. Bebauung der Grundstücke**
- Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

- Textliche Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1, und § 4 BBauG**
 in Verbindung mit den §§ 123, 124 und 129 LBAuO vom 27.2.1974.
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände**
- 1.1 Die im „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 Abs. 3 BauNVO vom 15.9.1977 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO vom 15.9.1977 als Höchstwerte im Rahmen der LBAuO vom 27.2.1974 verbindlich.
 - 1.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBAuO vom 27.2.1974 zu beachten.
- 2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
- 2.1 Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nach den Vorschriften der Landesbauordnung § 17 Abs. 7 zu errichten.
 - 2.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3. Dächer**
- 3.1 Dachformen und Dachneigungen:
 Wohngebäude in offener Bauweise: Sattel- oder Walmdächer mit 30 - 45° Neigung
 Nebengebäude und Garagen: Sattel- oder Walmdächer mit 0 - 45° Neigung
 Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise: Sattel- oder Walmdächer mit 30 - 45° Neigung.
 Firstrichtungen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze.

- 3.2 Dachaufbauten
 Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.
- 3.3 Dacheindeckungen
 Als Material für die Dacheindeckungen sollen in Anpassung an die bestehenden Gebäude der Altbebauung nur Ziegelsteine verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Außer bei den Flachdächern der Nebengebäude sollen keine hellen Farben verwendet werden.
4. Kniestücke
 Kniestücke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
5. Sockelhöhe
 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschos-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten.
6. Stellplätze
 6.1 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken, möglichst vor der Garage, anzuordnen.
 6.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.
7. Einfriedungen
 7.1 Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen vor der Baugrenze darf das Maß von 1,10 m gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
 7.2 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderen störenden Materialien ist straßenseitig nicht zulässig.
8. Grünordnung gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 15 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37).
 8.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich
 Außer einer geringen Fläche von ca. 50 m² im Süden des Wendepunktes sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Hier sollten außer großkrönigen schattenspendenden Bäumen auch noch Gehölze und Recken in Anpassung an den privaten Bereich angepflanzt werden.
 8.2 Pflanzungen im privaten Bereich
 Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:
 a) Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
 b) Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
 c) In den, durch die gestaffelte Stellung der Gebäude, vergrößerten Vorgartenflächen ist zusätzlich jeweils 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
 8.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
 Bäume 1. Ordnung:
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudo-platanus - Bergahorn
 Acer saccharinum - Silberahorn
 Fagus sylvatica - Rotbuche
 Picea excelsa - Rotfichte
 Picea omorika - Serbische Fichte
 Picea sitchensis - Sitkafichte
 Pinus griffithii - Tränenkiefer
 Platanus acerifolia - Platane
 Quercus pedunculata - Stieleiche
 Quercus pedunculata Fastigiata - Pyramideniche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Bäume 2. Ordnung:
 Acer samperae - Sauerdorn
 Amelanchier canadensis - kanadische Felsenbirne
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Malus Hillieri - Zierapfel
 Picea pungens Glauca Koster - Blaufichte
 Prunus avium Plena - Zierkirsche
 Prunus cerasifera - Zierpflaume
 Rhus typhina - Eberesche
 Sorbus aucuparia - Mehlbeere
 Sorbus intermedia - Flieder
 Syringa vulgaris - Flieder
 Taxus baccata - Eibe
 Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:
 Berberitzen - Sauerdorn
 Chamacyparis - Cypressen
 Cotoneaster in Arten - Felsenmispel
 Deutzia - Maiblumenstrauch
 Forsythien - Goldröckchen
 Ligustrum - Beinweide o. Liguster
 Pinus montana - Zwergkiefer
 Potentilla - Fingerstrauch
 Pyracantha - Feuerdorn
 Ribes - Zierjohannisbeere
 Spiraea arguta - Schneespiree
 Spiraea japonica - Zwergspiree
 Tamaria pentrandra - Eriksstrauch
 Taxus - Eiben
 Thuja - Lebensbaum
 8.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig. Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen in den Sichtflächen dürfen nicht höher als 1,10 m erfolgen.
 8.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
 8.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
 8.7 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
 8.8 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.12.1971 beschlossen.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, den 21.11.1980 im „Geschäftsanzeiger“ (Wochezeitung für Haßloch und Umgebung) bekanntgegeben.

Die vorgenannte Wochezeitung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit von Montag, dem 24.11.1980 bis Montag, dem 12.12.1980 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 23.12.1980.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 18.2.1981 angenommen (Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im „Geschäftsanzeiger“ am Freitag, dem 6.3.1981 mit dem Hinweis bekanntgegeben, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit von Montag, dem 16.3.1981 bis einschließlich Donnerstag, dem 16.4.1981 zur Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6.3.1981 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.5.1981 Beschluß gefaßt hat (gemäß § 2a Abs. 6 BBauG). Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 10.6.1981 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.5.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 30. Juni 1981
 Gemeindeverwaltung

 (Flockert)
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (§ 11 BBauG):

1. FERTIGUNG

G E N E H M I G T

Mit Verf. vom 09. Sep. 1981 AZ. 610-13/G 11a-13/K.L.

Neustadt a. d. Weinstraße, den 09. Sep. 1981
 KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
 LK

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 09.10.1981 unter Hinweis auf § 155a BBauG.

Haßloch, den 16.10.1981
 Gemeindeverwaltung

 Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

26 Bebauungsplan „Dresdener Straße“

Maßstab: 1:500
 Zeichnungs-Nr.:
 Bearbeitet:
 Gezeichnet:
 Geändert:

Gemeindebaumeister:

Gemeinde