

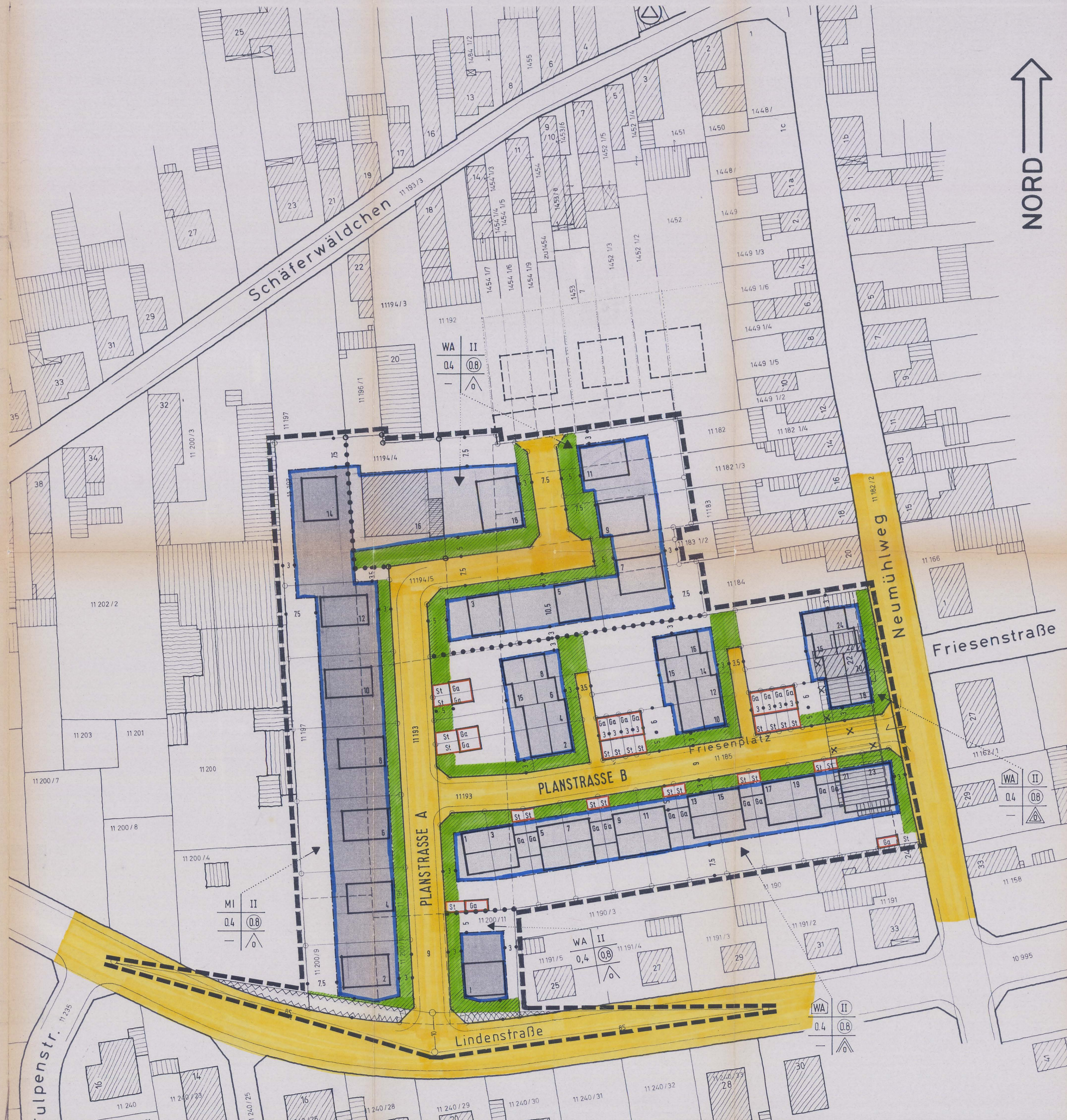
Gemeinde Haßloch
Bebauungsplan
„Friesenplatz“

Satzung
Gemäß §§ 8-12 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.

Zeichenerklärung

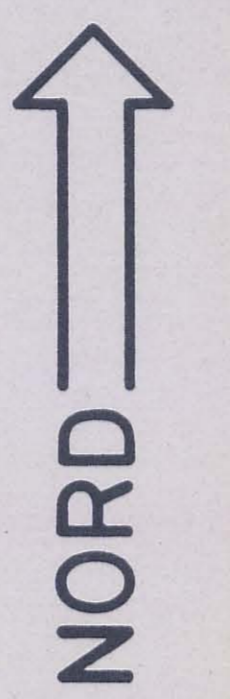
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- 0.4 Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.8 Geschöfflächenzahl
- ☝ nur Einzelhäuser zulässig
- ☝☝ nur Doppelhäuser zulässig
- ☝☝☝ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrswege
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Sichtflächen
- Sichtwinkel mit Maßangabe
- ursprüngliche, aufzubehaltende Grundstücksgrenzen
- bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
- bestehende Nebengebäude
- geplante Wohngebäude mit Hausnummern
- geplante Wohngebäude mit Firstrichtung
- private Grünflächen
- abzubrechende Gebäude

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl	
Baumassenzahl	Bauweise	



Textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 - 6 BBauG
in Verbindung mit den §§ 123, 124 und 129 der LBAuO vom 27.2.1974

- Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände**
 - Die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 sowie im "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 3 BauNVO vom 15.9.1977 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 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.
 - Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden (gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO).
 - Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Vorschriften der § 17 bis 20 der LBAuO vom 27.2.1974 sind zu beachten.
- Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
 - Die Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie nach den Vorschriften der LBAuO § 17 Abs. 7 zu errichten.
 - Die Garagen für die Doppel- und Reihenhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu errichten.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Dächer**
 - Dachformen und Dachneigungen:
 - 1- und 2-geschossige Einzelhäuser, Nebengebäude und Garagen: Flach-, Sattel- oder Walddächer mit 0-45° Neigung
 - Doppelhäuser und Hausgruppen: Satteldächer mit 30° Neigung, Firstrichtung senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze
 - Garagen für Doppelhäuser und Hausgruppen: Flachdächer mit 0° Neigung
 - Bei den Abschnitten jeder Hausgruppe sowie den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen, die Stockwerkhöhen, die Giebelhöhen, die Dachneigung und die Dachüberstände gleich sein.
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.
 - Dacheindeckung: Bei den Dacheindeckungen dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Die Dacheindeckung bei den einzelnen Hausgruppen und Doppelhäusern muß in der Art (Material) und soll in Farbe gleich sein.
- Kniestücke**
Kniestücke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Sockelhöhen**
Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoss-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten. Der halbhöhenversatz der Stockwerke im Rahmen der 2-geschossigen Bauweise ist zulässig.
- Stellplätze**
 - Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken, möglichst vor der Garage anzuordnen.
 - Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.
 - Die Stellplätze für die Hausgruppen und Doppelhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen anzulegen.
- Einfriedigungen**
 - Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedigungen 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.
 - Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderen störenden Materialien ist straßenbündig nicht zulässig.
- Sichtwinkel**
Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen gemessen von OK Straßenkante 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die Einzäunung darf nicht die Sicht behindern. Die straßenseitige Einfriedigung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.



- Grünordnung**
 - 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.
 - Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Vorschriften der § 17 bis 20 der LBAuO vom 27.2.1974 sind zu beachten.
 - Pflanzungen im öffentlichen Bereich**
Da der Bebauungsplan keine öffentlichen Grünflächen ausweist, entfallen hierfür auch die textlichen Festsetzungen.
 - Pflanzungen im privaten Bereich**
Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Fuß- und Radwegen und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:
 - Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
 - Bei einer Vorgartentiefe über 5 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
 - Außerdem soll in den hinteren Bereichen der Eckplätze zusätzlich jeweils ein Baum 1. Ordnung gepflanzt werden.
 - Je angefangene 10 m² Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen.
 - Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:**

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer saccharinum	- Silberahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Picea excelsa	- Rotfichte
Picea omorika	- Serbische Fichte
Pinus griffithii	- Tannekliefer
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Quercus pedunculata Fastigiata	- Pyramdeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer samperae	- Feldahorn
Amelanchier canadensis	- Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Hippocastanum	- Sanddorn
Malus Hillieri	- Zierapfel
Picea pungens Glauca Koster	- Blaufichte
Prunus avium Plena	- Zierkirsche
Prunus cerasifera	- Zierpflaume
Rhus typhina	- Essigbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Syringa vulgaris	- Flieder
Taxus baccata	- Eibe

Für die Anlage niedriger Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	- Sanddorn
Chamaecyparis	- Zypressen
Cotoneaster in Arten	- Felsenmispel
Deutzia	- Malvenstrauch
Forsythien	- Goldglockchen
Ligustrum	- Liguster
Pinus montana	- Zwergkiefer
Potentilla	- Fingerstrauch
Pyracantha	- Feuerdorn
Ribes	- Zierschneeballbeere
Spiraea arguta	- Schneespiree
Spiraea japonica	- Zwergspiree
Tamarix pentandra	- Erlkastrauch
Taxus	- Eibe
Thuja	- Lebensbaum
 - Wirdere 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.**
 - Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benützt werden.**
 - Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.**
 - Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarricht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BBauG**
Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:
Durch eine Linie in östlicher Richtung über Fl.-Nr. 11 197 zur Nordwestecke Fl.-Nr. 11 194/4, Nordgrenze Fl.-Nr. 11 194/4, Verlängerung in östlicher Richtung über Fl.-Nr. 11 192, ca. 2,5 m entlang der Ostgrenze Fl.-Nr. 11 192 in südlicher Richtung, entlang der Nordgrenze Fl.-Nr. 11 192 (Neumühlweg 12) in östlicher Richtung bis ca. 42 m von der Westgrenze des Neumühlweges gemessen, Verbindungslinie in südlicher Richtung parallel der Westgrenze des Neumühlweges im Abstand von ca. 42 m über die Fl.-Nr. 11 182/3, 11 183, 11 183/2 (ca. 47 m) und 11 184 (Neumühlweg 20) in östlicher Richtung bis zur Westgrenze des Neumühlweges Fl.-Nr. 11 182/2, Verbindungslinie von der Südwestecke Fl.-Nr. 11 184 (Neumühlweg 20) in südlicher Richtung zur Nordostecke Fl.-Nr. 11 190 (Neumühlweg 24), entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 11 185 (Friesenplatz) in westlicher Richtung, Ostgrenze Fl.-Nr. 11 200/11 (Lindenstraße 23), den Außenkanten des Sichtwinkels (teilweise Achse der Lindenstraße Fl.-Nr. 11 237) sowie den Westgrenzen der Fl.-Nr. 11 200/9 und 11 197 in nördlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

- Allgemeines**
 - Der mit RE vom 6.3.1973, Az.: 433-11-D0W-Haßloch/F genehmigte Flächennutzungsplan weist den östlichen Bereich des Planungsgebietes als "Sportfläche" sowie den westlichen Teil als "geplante Wohnbaufläche" aus.
 - Der II. Änderungsplan-Entwurf zum Flächennutzungsplan weist die Flächen entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf als "geplante Wohnbaufläche" bzw. als "gemischte Baufläche" aus. Wegen der westlich angrenzenden bestehenden Kraftfahrzeugwerkstätte hat das Gewerbeaufsichtsamt empfohlen, den westlichen Teilbereich als "Mischgebiet" auszuweisen.
 - Da der Sportverein, als Eigentümer des noch bestehenden Sportplatzes mit Sporthalle, bereits an anderer Stelle den Bau einer den heutigen Erfordernissen entsprechenden Sportanlage plant, kann die frei werdende Sportfläche der Wohnbaufläche zugeführt werden.
 - Um die Voraussetzungen für eine Umlegung zu schaffen, hat der Gemeinderat am 17.12.1980 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde den Wunsch mehrerer Grundstückseigentümer entsprochen.
 - Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1,77 ha, aufgeteilt in:
 - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) ca. 1,06 ha davon sind bereits bebaut ca. 0,08
 - Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) ca. 0,37 ha
 - Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 BauG) ca. 0,34 ha
 - Das Gebiet ist für die Wohnbauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie 4-zelligen Reihenhäusern im offener, max. 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.
 - Die Größen der Baugrundstücke liegen bei den Einzelhäusern zwischen 355 und 740 m², bei den Doppelhäusern zwischen 245 und 325 m² sowie bei den Reihenhäusern zwischen 230 und 395 m².
 - Im vorliegenden Entwurf sind ca. 42 Wohneinheiten (WoE) ausgewiesen. Davon ist bereits 1 WoE erstellt.
 - Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraße "A", mit Wendemöglichkeit, von der Lindenstraße her sowie über die "Planstraße B" als Querverbindung zum Neumühlweg. Die "Planstraße A" wurde bereits soweit nach Norden geführt, um das außerhalb des Bebauungsplanes angeordnete Gebiet zu einem späteren Zeitpunkt anschließen zu können.

- Versorgung und Abwasserbeseitigung**
Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde öffentliche Versorgungs- und Abwasseretz. Im Gesamtentwurf der Sanitation Haßloch ist das Planungsgebiet bereits enthalten.
- Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**
Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 450.000,- DM.
- Bodenordnende Maßnahmen**
Die Umlegung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- 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.
- Bebauung der Grundstücke**
Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Verfahrensablauf:
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 im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 3.7.1981 bekanntgemacht.
Die vorgemachte Wochenzeitung ist durch die Hauptausgabe der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.
Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, dem 14.11.1980 im "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit vom Montag, dem 17.11.1980 bis einschließlich Dienstag, dem 2.12.1980 durchgeführt.
Die Bürgerbeteiligung, zusätzlich bis 19.00 Uhr, erfolgte am Dienstag, dem 25.11.1980.
Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 5.6.1981. Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 17.7.1981 festgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 27.8.1981 angenommen (Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).
Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im "Geschäftsanzeiger" am Freitag, dem 25.9.1981 mit dem Hinweis bekanntgemacht, 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 vom Montag, dem 5.10.1981 bis einschließlich Donnerstag, dem 5.11.1981 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung, zusätzlich bis 19.00 Uhr, erfolgte am Dienstag, dem 13.10.1981.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.9.1981 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 2.12.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 2. Dez. 1983
Gemeindeverwaltung
Flockert
Bürgermeister

Die ORTSÜBLICHE BEMERKUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 12 BBauG ERFOLGTE AM 10.5.1984 UNTER HINWEIS AUF § 155 a BBauG.

Haßloch, den 16.5.1984
GEMEINDEVERWALTUNG
Flockert
BÜRGERMEISTER

1. FERTIGUNG
GENEHMIGT
Mit Verf. vom 17. April 1984, 610-13/84-05/Ha.-28/KL.
Bad Dürkheim, den 17. April 1984
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
i.V.

Kreisverwaltungsamt
Bad Dürkheim
Baustadt
(Kreisrechtsdirektor)

Gemeinde
Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

35 Bebauungsplan „Friesenplatz“

Maßstab: 1:500
Zeichnungs-Nr.:
Bearbeitet: Architekturbüro
Gezeichnet: Götts+Weiss Lu/Hafen
Geändert:

Gemeindebauamt:
i. a. Schäfer