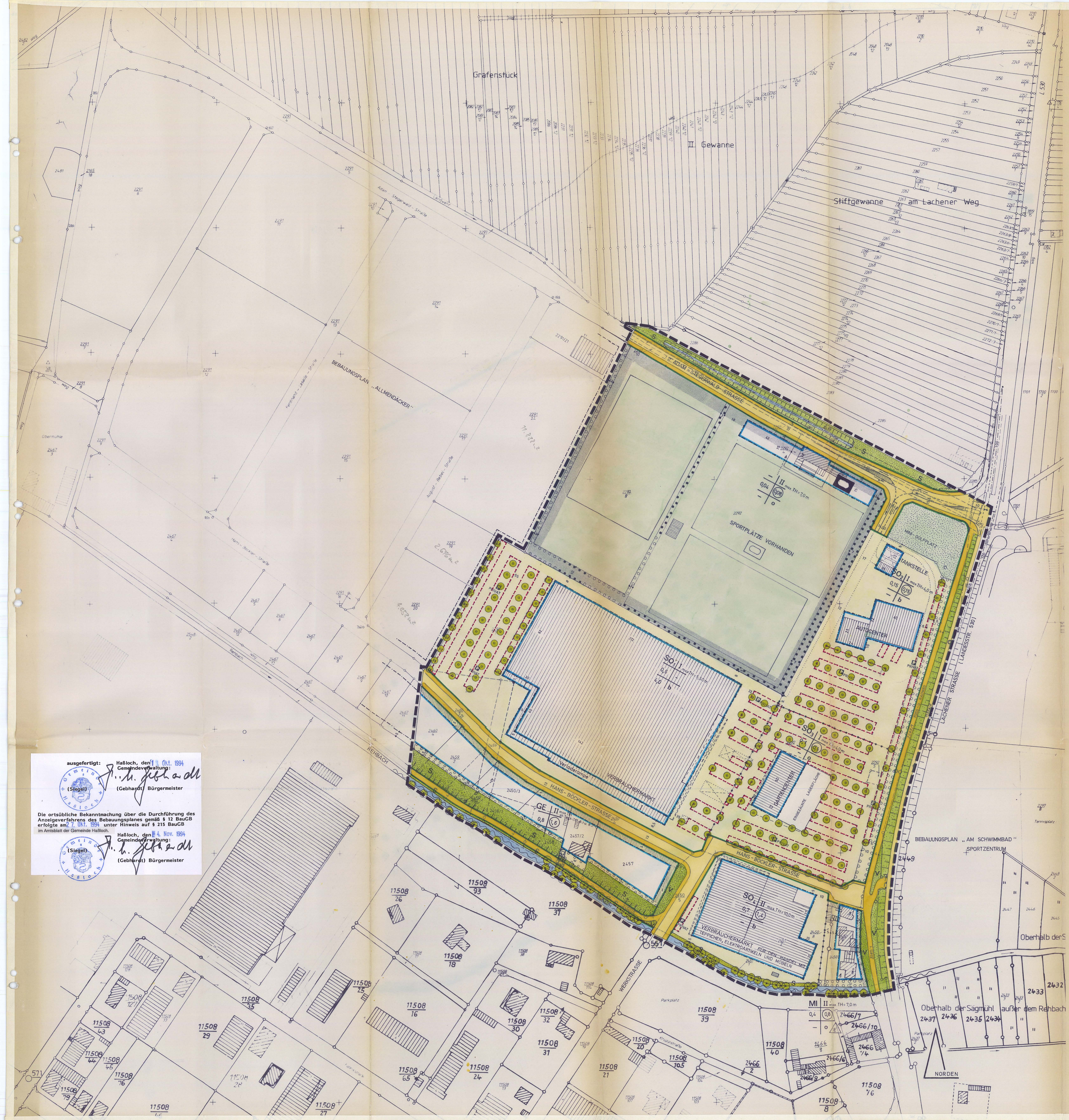

ausgefertigt: Haßloch, den 11. Okt. 1994
Gemeindeverwaltung:
(Siegel) (Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 27. Okt. 1994 unter Hinweis auf § 215 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch.

Haßloch, den 24. Nov. 1994
Gemeindeverwaltung:
(Siegel) (Gebhardt) Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden bzw. geplant (unverbindlich gem. Textziff. C 11.1)
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden / mit Vordächern, Arkaden
- Gebäude wegfallend
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Gehwege/Radwege)
- P PRIVAT — Private Parkfläche
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
- Graben
- Graben mit Böschung
- Böschung zur Herstellung des Straßenkörpers mit Begrünung (Bäume und Sträucher)
- Öffentliche Grünfläche - Sportplatz
- MINIGOLF — Öffentliche Grünfläche - Minigolfplatz
- V S — Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün/Schutzgrün
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß Textziff. A 6.2.1)
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. Textziff. A 6.4
- Zu erhaltende einzelstehende Bäume entlang des Rehbaches (ungefährer Standort) gem. Textziff. A 6.4
- Zu pflanzende einzelstehende Bäume im Bereich der privaten Parkfläche gem. Textziff. A 6.2.2
- Private Grünfläche - Vorgärten gem. Textziff. B 9.
- Sichtwinkel

MI	Mischgebiet
GE	Gewerbegebiet
SO_1-SO_4	Sondergebiet mit Bezeichnung
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
max. TH	Maximale Traufhöhe über der festgelegten Geländehöhe gem. Textziff. B 8.2
o	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise gem. Textziff. A.3
E	Nur Einzelhäuser zulässig
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl (als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche)
GFZ z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche)
BMZ z.B. 4,0	Baumassenzahl

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse u. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9, Abs. 1-7 BBauG - 1979 -
B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG. i.V. mit § 123 Abs. 1 LBauO - 1982.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Sondergebieten 1 bis 4 sind nur die in der Planzeichnung vermerkten Nutzungen zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anl. für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gar nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt gar nicht, und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet ist der nach § 8, Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bau von Wohnungen für Aufsichts-und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Mit der Errichtung dieser Wohnungen darf erst nach Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.

1.5 Werden auf den Gewerbegrundstücken Büro-und/oder Wohngebäude errichtet, so müssen sie an die Erschließungsstraße gestellt werden. Die maximale Bebauungstiefe für diese Gebäude wird mit 20,0 m, gemessen ab Baugrenze entlang der Hans-Böckler-Straße, festgesetzt.

1.6 In der überbaubaren Fläche der "öffentlichen Grünfläche-Sportplatz" sind nur Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit der sportlichen Nutzung stehen (z.B. Vereinsheim mit Gasträumen und Platzwartwohnung, Tribünenbauten, Umkleide- und Sanitärgebäude, Überdachungen usw.).

A 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

2.2 Vordächer, die nach vorne über die Baugrenzen überkragen, sind mit folgender Tiefe, jewells gemessen ab festgesetzter vorderer Baugrenze, zulässig:

im Sondergebiet 1 (Verbrauchermarkt) bis zu 4,0 m
im Sondergebiet 3 u. 4 (Gartencenter u. Verbrauchermarkt für Handel mit Teppichen, Elektroartikeln und Möbeln) bis zu 3,0 m.

2.3 Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet können die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vordächer usw.) im Sinne des § 17 Abs. 5 LBauO. Die Abstandsvorschriften der LBauO sind zu beachten.

A 3. Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

3.1 In den Sondergebieten SO 1 (Verbrauchermarkt), SO 2 (Autocenter) und SO 4 (Verbrauchermarkt für Handel mit Teppichen, Elektroartikeln und Möbeln) gilt die "besondere Bauweise" = hier: offene Bauweise mit Grenzabständen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung, jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m - im vorliegenden Fall: Bestand.

3.2 Im Gewerbegebiet können die Betriebsgebäude ausnahmsweise ohne Grenzabstände an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Wird an der seitlichen Grenze gebaut, so muß auch der Nachbar an diese Grenze bauen oder er muß den doppelten Grenzabstand einhalten.

A 4. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG)

4.1 Garagen sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

4.2 Nebengebäude sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO dürfen im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.3 Die Errichtung von Elektrizitätsanlagen, wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen ist auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen zulässig. Der öffentliche Verkehrsraum darf dabei jedoch nicht eingeschränkt werden.

A 5. Stellplätze (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BBauG)

5.1 Die nach LBauO erforderlichen Stellplätze sind zwingend auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

5.2 Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind Stellplätze nur im überbaubaren Bereich, im Bauwich oder im Vorgartenbereich zulässig. Der Vorgarten darf jedoch höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.

A 6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 15 u. 25 BBauG i.V. mit § 17 LPflG (Landespflegegesetz) i.d.F.v. 5.2.1979 (GVBl. S. 37)

6.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Im öffentlichen Bereich werden Grünflächen nördlich der Adam-Stegerwald-Straße, entlang der Lachener Straße sowie entlang der Nordseite des Rehbaches ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist eine Unterpflanzung mit Büschen in Gruppen von 5-10 Stück, jeweils ca. 1 Busch je qm, vorzusehen. Zusätzlich ist je 100 qm Fläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Der Baumabstand darf nicht mehr als 10 m betragen. Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gem. Ziff. A 6.3 u. A 6.4 auszuwählen.

6.2 Pflanzungen im privaten Bereich
Die Bepflanzung der Vorgärten richtet sich nach den Bestimmungen in Textziffer B 9.

6.2.1 In der privaten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entlang der Lachener Straße und auf der Südseite des Gewerbegebietes ist eine Unterpflanzung mit Büschen in Gruppen von 5-10 Stück, jewells ca. 1 Busch je qm, vorzusehen. Zusätzlich ist je 100 qm Fläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Der Baumabstand darf nicht mehr als 10 m betragen.

In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" in der Randzone der Grünfläche-Sportplatz ist der vorhandene hochwachsende Bewuchs durch zusätzliche Baumpflanzungen gleicher Art zu ergänzen.

6.2.2 Auf den privaten Parkflächen sind Bäume 2. Ordnung im Abstand von höchstens 10 m zu pflanzen. Die genauen Standorte sind auf die Stellplatzunterteilung abzustimmen.

6.3 Artenliste für Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich gemäß Ziff. A 6.1, 6.2 und B. 9

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Picea excelsa	Rotfichte
Picea omorika	Serbische Fichte
Picea sitchensis	Sitkafichte
Pinus griffithil	Tränenkiefer
Platanus acerifolia	Platane
Quercus pedunculata	Stieleiche
Quercus pedunculata fastigiata	Pyramideneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier canadensis	Kanadische Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Malus Hillieri	Zierapfel
Picea pungens Clauca Koster	Blaufichte
Prunus avium Piena	Zierkirsche
Prunus cerasifera	Zierpflaume
Rhus typhina	Essigbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	Sauerdorn
Chamaecyparis	Cypressen
Cotoneaster in Arten	Felsenmispel
Deutzia	Maiblumenstrauch
Forsythien	Goldglöckchen
Ligustrum	Rainweide oder Liguster
Pinus montana	Zwergkiefer
Potentilla	Fingerstrauch
Pyracantha	Feuerdorn
Ribes	Zierjohannisbeere
Spiraea arguta	Schneespiere
Speraea japonica	Zwergspiere
Tamarix pentranda	Erikastrauch
Taxus	Eiben
Thuja	Lebensbaum

Darüber hinaus sind auch andere Bäume und Sträucher der heimischen Wild-und Gartenflora zulässig.

6.4 Als Uferbepflanzung (nördlich des Rehbachs) sind im öffentlichen und privaten Bereich ausschließlich folgende Bäume zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula nigra	Uferbirke
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus alba Nivea	Silberpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus palustris	Sumpfeiche
Salix alba	Silberweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die entlang des Rehbachs und am Sportplatz vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von 45 cm oder mehr sind zu erhalten.

6.5 An Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung in den Sichtflächen (wenn nichts anderes angegeben: jewells 10 m, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksecke) eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

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

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 7. Dächer

7.1 Dachform und Dachneigung:

1-u. 2-geschoss. Wohn-u. Bürogebäude u. Vereinsgebäude :	Flachdach, Satteldach oder Walmdach 0-45°
Betriebsgebäude, Ausstellungshallen Verkaufsgebäude usw.:	Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-10° oder Sheddach
Garagen u. Nebengebäude :	Flachdach, flachgeneigtes Dach 0-10° oder Dachform und -neigung dem Hauptgebäude angepaßt

7.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten als Dachgauben sind nur bei 1-geschossigen Büro- und Wohngebäuden mit einer Dachneigung von 30° oder darüber zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten in den Sondergebieten und bei Betriebsgebäuden im Gewerbe-und im Mischgebiet sind allgemein, jedoch nur dann zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen u.ä.).

7.3 Dacheindeckungen

Bei der Eindeckung von Büro-und Wohngebäuden mit geneigten Dächern dürfen keine hellen Farben (z.B. heller Asbestzement) verwendet werden.

B 8. Kniestöcke, Gebäudehöhen

8.1 Bei den Wohn-und Bürogebäuden im Mischgebiet und im Gewerbegebiet wird die Traufhöhe, gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut, mit max. 7,0 m festgesetzt.

8.2 Bei Betriebs-und Verkaufsgebäuden in den Sondergebieten und im Gewerbegebiet sind folgende Gebäudehöhen (= Traufhöhen bei Flachdachgebäuden) zulässig.

im Sondergebiet 1 :	1 Vollgeschoß,	TH max. 5,5 m
im Sondergebiet 2 u. 3:	1 Vollgeschoß,	TH max. 4,0 m
im Sondergebiet 4 :	2 Vollgeschosse,	TH max. 10,0 m
im Gewerbegebiet :	2 Vollgeschosse,	TH max. 8,0 m

B 9. Vorgärten (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Im privaten Bereich sind die im Plan gekennzeichneten Vorgärten mindestens zur Hälfte flächenhaft zu bepflanzen. Nutzgärten sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Mindestfestsetzungen getroffen:

a) Bei einer Vorgartentiefe bis 5,0 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10,0 m Frontlänge zu pflanzen.

b) Bei einer Vorgartentiefe von 5,0 m und mehr ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10,0 m Frontlänge zu pflanzen.

c) Je angefangene 10 qm Vorgartenfläche ist zusätzlich mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen.

Die Pflanzen sind vorzugsweise aus der Artenliste gemäß Ziffern 6.3 u. 6.4 auszuwählen.

B 10. Einfriedungen (§ 123, Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

10.1 In den Sondergebieten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die eingezäunte Lagerfläche des Gartencenters wird hiervon nicht berührt.

10.2 Im Gewerbegebiet sind allseitig Zäune als offene Metallkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel gilt eine Höhenbeschränkung von max. 1,10 m.

An der Straßenseite sind die Einfriedungen bis zur vorderen Baugrenze zurückzusetzen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Saumsteine bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig.

10.3 Im Mischgebiet darf die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen das Maß von 2,0 m, die Höhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,10 m -gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Seitlich und an der rückwärtigen Grenze können die Einfriedungen aus Immissionsschutzgründen als Beton-oder Ziegelmauern oder als geschlossene Holzzäune errichtet werden. Das gilt nicht für Einfriedungen entlang des Rehbaches.

10.4 Die Sportflächen können allseitig mit offenen Metallzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m, gemessen ab OK Gehweg, eingezäunt werden.

C 11. HINWEISE

11.1 Die im Plan eingezeichneten Baukörper und Grundstücksgrenzen sowie die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind lediglich unverbindliche Darstellungen.

11.2 Die Bauanträge sind um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen. Diese Grünplanung, die die Anpflanzungen im einzelnen ausweisen soll, wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

11.3 Für die öffentlichen Grünflächen sind gesonderte Pflanzpläne zu erstellen.

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

1.1 Der am 2.4.1984 unter Az: 610-12/63-05/Ha-2/Kl-Ki von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte Flächennutzungsplan-Änderungsplan II der Gemeinde Haßloch weist für den Bereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen aus:

- vorhandenes Sondergebiet für Verbrauchermarkt
- vorhandene und geplante gewerbliche Baufläche
- vorhandenes Mischgebiet
- vorhandene öffentliche Grünfläche/Sportplatz u. Kleingolfplatz.

Der Bebauungsplan "Hechtgraben" übernimmt diese Ausweisungen des Flächennutzungsplanes für den überwiegenden Teil des Plangebietes. Für eine rd. 0,9 ha große Teilfläche im Südosten wird jedoch statt der gewerblichen Nutzung eine "Sondergebietsnutzung" vorgesehen. Diese Änderung der Festsetzungen ergibt sich aus der bereits vorhandenen Nutzung dieser Fläche durch einen Verbrauchermarkt mit einem Angebot von Teppichen, Elektroartikeln und Möbeln. Die tatsächliche Nutzung verbietet eine weitere Kennzeichnung als Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan soll die Darstellung dieser Fläche bei der nächsten Planfortschreibung korrigiert werden. Das gleiche gilt für eine kleinflächige als Parkplatz genutzte Abrundungszone im Westen des Sondergebietes, die im Flächennutzungsplan bisher noch als "gewerbliche Baufläche" dargestellt ist.

Das Plangebiet ist weitestgehend erschlossen und bebaut. Das gilt sowohl für die im Gebiet liegenden Bauflächen als auch für die Sportflächen. Lediglich in dem nördlich des Rehbachs liegenden Gewerbegebiet bestehen noch Freiflächen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe.

Die Erschließung und Bebauung wurde auf der Grundlage eines Bebauungsplan-Entwurfs vorgenommen, der von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz mit Verfügung vom 7.9.1972 genehmigt wurde. Dieser Plan ist jedoch nicht verbindlich geworden, da seinerzeit die ordnungsgemäße Bekanntmachung der Genehmigung unterblieben ist. Um jetzt die bereits vorhandene Bebauung rechtlich abzusichern und um für die zusätzliche Bebauung der noch freien Grundstücke eine Rechtsgrundlage zu erhalten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch für dieses Gebiet eine erneute Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten von Haßloch westlich der Lachener Straße und nördlich des Rehbachs. Es schließt unmittelbar an die vorhandenen Baugebiete "Industriegebiet an der Lachener Straße" und "Gewerbegebiet Allmendäcker" an.

Das Plangebiet wird begrenzt: im Osten durch die Lachener Straße (L 530), im Süden durch die Südgrenze des Rehbachs, im Westen durch die Gebietsgrenze zum Gewerbegebiet Allmendäcker, im Norden durch die Nordgrenze der Grundstücke 2290/4 und 2289 (nördlich des Landwehrgrabens).

1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von insgesamt rd. 15,55 ha. Davon entfallen:

- auf das Sondergebiet	rd.	7,4 ha
- auf das Gewerbegebiet	rd.	0,85 ha
- auf die gemischte Baufläche	rd.	0,2 ha
- auf die öffentliche Verkehrsfläche	rd.	1,3 ha
- auf die öffentliche Grünfläche/Sportplatz	rd.	4,55 ha
- auf sonstige öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün, Schutzgrün, Bachbegleitgrün und den Minigolfplatz	rd.	1,95 ha
- auf den Rehbach	rd.	0,25 ha

1.4 Die Ausweisung über die Art der baulichen und sonstigen Nutzung richtet sich weitestgehend nach dem vorhandenen Gebäudebestand und der vorhandenen Freiflächennutzung bzw. nach den Ausweisungen des früheren Bebauungsplan-Entwurfs.

Im Bereich des Sondergebietes muß die Nutzung durch den vorhandenen Verbrauchermarkt rechtlich abgesichert werden. Eine Erweiterung der Verbrauchermarktfläche ist nicht mehr zulässig, damit der örtliche Einzelhandel in Ortsmitte geschützt und die zentrale Bedeutung des gewachsenen Ortskerns wieder gestärkt wird. Im Sondergebiet wird daher lediglich die heute vorhandene Nutzung und der heutige Gebäudebestand festgeschrieben. Dabei werden insbesondere die auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäude hinsichtlich ihrer besonderen Zweckbestimmung als Verbrauchermarkt, Gartencenter, Autocenter sowie Verbrauchermarkt für den Handel mit Teppichen, Elektroartikeln und Möbeln gegliedert, so daß eine andere als die festgesetzte Nutzung nicht zulässig ist.

Das Gebäude des "Verbrauchermarktes" hat z.Zt. eine Nutzfläche von ca. 20.000 qm. Diese Fläche ist größer als nach den heute geltenden Bestimmungen über die Größe von Einzelhandelsgroßprojekten in Unterzentren zulässig wäre. Eine Erweiterung des Marktes soll daher ausgeschlossen werden. Das geschieht durch die Festsetzung von Baugrenzen unmittelbar entlang der Gebäudekanten und durch die Ausweisung von Grundflächen- und Baumassenzahlen entsprechend dem heutigen Bestand: mit GFZ von 0,1 bis 0,6 und mit einer BMZ von 4,0.

Die Zahl der im Sondergebiet verfügbaren Stellplätze ergibt sich aus dem tatsächlichen Bedarf. Die z.Zt. vorhandenen 1.020 Stellplätze entsprechen einem Angebot von 1 Platz je ca. 20 qm Nutzfläche.

Die Beschränkung auf den heutigen Baubestand soll auch für das Sondergebiet 4 (Verbrauchermarkt für den Handel mit Teppichen, Elektroartikeln und Möbeln) gelten. Hier ergibt sich aufgrund des Bestandes eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4.

In dem noch freien Bereich des Gewerbegebietes wird die Ausnutzung gem. § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 bzw. GFZ 1,6 festgesetzt.

Der Verbrauchermarkt wird als 1-geschossiges Gebäude ausgewiesen, eine Aufstockung ist nicht zulässig. Da die heute vorhandene Halle mit einer Höhe von 5,5 m über der "normalen" Höhe von 1-geschossigen Hallen (=4,0 m) liegt, ist eine Festschreibung der tatsächlichen Gebäudehöhe erforderlich. Das gleiche gilt für die vorhandene 2-geschossige Halle im Sondergebiet 4. Für alle anderen Betriebsgebäude, insbesondere für Hallenbauten, gelten die "üblichen" Geschoßhöhen von max. 4,0 m.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstätten gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte in Verbindung mit Werkstätten nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt aus allgemeinen städtebaulichen und strukturellen Gründen, um den Bestand an Läden im engeren Ortskern der Gemeinde Haßloch zu erhalten und ggf. durch neue Läden zu verstärken. Ein ungeregelter Bau von Einzelhandelsgeschäften im Gewerbegebiet würde diesen Zielsetzungen entgegenstehen.

1.5 Als Hauptzufahrt zum Plangebiet dient die im Norden auf ca. 110 m Länge bereits vorhandene, im übrigen aber geplante Adam-Stegerwald-Straße. Sie zweigt im Osten von der Lachener Straße (Landesstraße 530) ab und verläuft am Nordrand des Gebietes nach Westen hin bis zur künftigen neuen Westrandstraße.

Die Zufahrt von Süden her erfolgt über die im Industriegebiet "An der Lachener Straße" vorhandene Werkstraße. Diese zweigt ca. 60 m nördlich der Rehbachbrücke nach Westen ab und bindet an das Straßennetz des Baugebiets "Allmendäcker" (Hans-Böckler-Straße) an. Nach Osten wird eine rd. 8 m breite Stichstraße zur Erschließung des Sondergebietes 4 und des Mischgebietes vorgesehen.

Die direkte Nord-Süd-Durchfahrt durch das Baugebiet, als Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen im Norden und Süden, erfolgt ausschließlich über privates Gelände, dh. durch Nutzung der zum Verbrauchermarkt gehörenden Verkehrsstreifen. Eine öffentliche Durchfahrt ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

Auf der Westseite der Lachener Straße verläuft ein kombinierter Geh-/Radweg. Er wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Unmittelbar nördlich des Rehbachs wird ein 4,0 m breiter Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Baches vorgesehen. Er wird um 2,0 m von der Oberkante der Bachböschung abgerückt, so daß der vorhandene Bewuchs entlang des Baches erhalten bleiben kann. Mit dem Bau des Weges soll der Rehbachdamm erhöht werden, da er lt. Rahmenplanung für das Rehbach-Speyerbachgebiet z.Zt. nicht hochwasserfrei liegt. Die notwendige Abböschung nördlich des Weges wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgen. - Der Wirtschaftsweg setzt sich östlich der Rehbachbrücke (im Verlauf der Werkstraße) auf der Bachsüdseite fort und bindet dort an den bestehenden Wirtschaftsweg an.

1.6 Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser und Strom ist durch das bereits vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Es muß in den noch auszubauenden Erschließungsstraßen (z.B. Hans-Böckler-Straße-West) ergänzt werden.

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt zu der Kläranlage der Gemeinde im Osten der Gemarkung. Innerhalb des Baugebietes ist künftig eine Rückhaltung der Regenwässer notwendig. Dafür muß im Verlauf des Landwehrgrabens -auf einem Geländestreifen nördlich der Adam-Stegerwald-Straße- auf einer Länge von ca. 170 m ein Überflutungsgraben gebaut werden.

1.7 Entlang des Rehbaches ist eine stellenweise dichte Ufervegetation vorhanden. Sie soll aus ökologischen und städtebaulich/gestalterischen Gründen bei der Erschließung der noch freien Bauflächen ergänzt werden. Dafür sind zusätzliche Baum-und Strauchpflanzungen sowohl zwischen der vorhandenen Bepflanzung im Uferbereich als auch in einem öffentlichen ca. 12 m breiten Pflanzstreifen nördlich des bachbegleitenden Weges vorgesehen. Auf den nördlich daran angrenzenden privaten Grundstücken ist für eine Begrünung ein 3 m breiter Streifen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Damit soll die Durchgrünung der Bachniederung weiter verstärkt und, zur Durchlüftung der Baufläche, ein ausreichender Abstand zwischen dem Bachbett und der künftigen Bebauung gesichert werden.

Entlang der Hans-Böckler-Straße und im Mischgebiet wird für die 3-5 m breiten Vorgärten eine Mindest-Bepflanzung gefordert, so daß neben der Randbegrünung auch eine Durchgrünung des Gebietes erreicht wird.

Am östlichen und südlichen Rand der Sportplätze sowie in Mitte des Sportbereichs ist bereits eine hochwachsende Bepflanzung vorhanden. Der Bebauungsplan sieht vor, daß diese Bepflanzung erhalten bleiben muß und an noch freien Stellen durch Neupflanzungen ergänzt werden soll, so daß sich zwischen den Sportflächen und den Sondergebiets-bzw. Gewerbeflächen ein optisch und kleinklimatisch wirksamer Grünraum ergibt.

Zusätzlich bepflanzt werden soll -mit dem Ziel einer Einbindung des Gesamtgebietes in den angrenzenden Landschaftsraum- der bereits vorhandene Grünstreifen westlich der Lachener Straße.

Als Schutzgrünfläche mit einer wechselnden Baum-und Strauchpflanzung ist darüber hinaus der Bereich unmittelbar nördlich der Adam-Stegerwald-Straße vorgesehen. Dabei soll die Art der Bepflanzung auf das geplante Rückhaltebecken abgestimmt werden.

Die Bepflanzung soll allgemein mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen und sich damit dem vorhandenen Bewuchs der Rehbachniederung anpassen.

Der Minigolfplatz am nordöstlichen Gebietsrand hat sich aus einer speziellen örtlichen Nachfrage ergeben und dient zusammen mit den westlich davon liegenden Sportplätzen sowie dem östlich der Lachener Straße vorhandenen Freibad und der Sport-/Mehrzweckhalle der allgemeinen Erholungsnutzung.

Aus ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Gründen sowie als gewisser Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch die Parkplätze wird die Pflanzung einer großen Zahl von Einzelbäumen im Bereich der privaten Parkflächen festgesetzt.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Haßloch voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. DM 1.400.000,--.

Die Umlegung anteiliger Kosten auf die Anlieger erfolgt nach der derzeit gültigen Erschließungssatzung. Danach verbleibt bei der Gemeinde ein Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s. rd. DM 150.000,--.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Das Gebiet ist bereits vermessen, erschlossen und weitestgehend bebaut. Zusätzliche Vermessungsarbeiten sind lediglich im Norden des Gebietes im Bereich der Adam-Stegerwald-Straße, sowie im noch nicht bebauten Gewerbegebiet südlich der Hans-Böckler-Straße erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Das öffentliche Straßennetz ist z.T. bereits vorhanden. Die restlichen öffentlichen Maßnahmen, insbesondere der Bau der Hans-Böckler-Straße und der Weiterbau der Adam-Stegerwald-Straße, soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Der Zeitpunkt für die Errichtung der restlichen Hochbauten richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 5.9.1984 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 27.9.1984 bekanntgemacht.

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

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Donnerstag, den 31.1.1985 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom -- den -- bis --, den -- durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung, zusätzlich bis 19.°°Uhr, wurde am Dienstag, den 5.2.1985 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.12.1984.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 8.2.1985 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 31.10.1985 angenommen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" am Donnerstag, den 5.12.1985 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, den 16.12.1985 bis einschließlich Freitag, den 24.1.1986 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung, zusätzlich bis 19.°°Uhr, wurde am Dienstag, den 14.1.1986 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.12.1985 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am -- Beschluß gefaßt hat.
Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom -- über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.3.1986 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 20. Mai 1986
Gemeindeverwaltung
(Siegel)
(Flockert)
Bürgermeister

1. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 18. AUG. 1986 Az.: 610-13/63-05/Ha.-44/Kl.
Bad Dürkheim, den 18. AUG. 1986
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
Im Auftrag
(Siegel Kreisverwaltung Bad Dürkheim)
(Eichner, Dipl.-Ing.)
Regierungsrat z.A.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 28. Aug. 1986 unter Hinweis auf § 155 a BBauG.

Haßloch, den 12. Sep. 1986
Gemeindeverwaltung
(Siegel)
(Gebhardt)
Bürgermeister

weitere Vermerke siehe Planzeichnung

Gemeinde	
Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch/Pfalz	
58	Bebauungsplan „Hechtgraben"
Maßstab 1:1000	
Zeichnung - Nr.:	Gemeindebauamt
Bearbeitet durch PLANUNGSBÜRO SCHARA MANNHEIM	
Haßloch / Mannheim den 3' 86	