

Änderungsplan 2 mit Erweiterung zum genehmigten Bebauungsplan „Königsberger Straße“

für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Uthmannstraße, Anilinstraße und Danziger Straße

Maßstab: 1:1000

Zeichenerklärung:

WA	Allgemeines Wohngebiet, zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen		bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)		bestehende Wohngebäude mit Firstrichtung und Hausnummern
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		bestehende Nebengebäude
0.4	Grundflächenzahl		geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung
0.8	Geschoßflächenzahl		geplante Wohngebäude mit Firstrichtung
o	offene Bauweise		
	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig		
	nur Doppelhäuser zulässig		
HH	Haus-Hof-Bauweise (gemäß LBAu § 17 Abs. 4)		
	Baugrenzen		
	Überbaubare Grundstücksflächen		
	Straßenbegrenzungslinien		
	Öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn und Gehwege)		
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
	ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen		
	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen		

Baugebiet	Zahl der Vollgesch.	Pfüllschema der Nutzungsschablone
Grundfl. zahl	Geschoßfl. zahl	
Baumassenzahl	Bauweise	

	private Grünflächen (Vorgärten)
--	---------------------------------



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBAuG

- Allgemeines**
 - Der im Vollzug des § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949, mit R.E. vom 20.8.1952, Az.: E 1/C - 143/31, Tgb.-Nr. 8489/52 genehmigte Bebauungsplan "Königsberger Straße", sowie der im Vollzug des § 21 in Verbindung mit § 19 (2) des Aufbaugesetzes vom 1.8.1949 (GVBl. S. 317) mit R.E. vom 27.9.1958, Az.: 42 d-143/31 - Tgb.-Nr. 8347/58 in Verbindung mit den Erläuterungen vom 31.3.1958 genehmigte Änderungsplan 1, die teilweise in diesen Änderungsplan einbezogen werden, sollen auf Antrag des südlich an die Königsberger Straße angrenzenden Grundstückseigentümers geändert und erweitert werden.
Die südlich der Königsberger Straße gelegenen Grundstücke, die zur Zeit als Lagerplatz und Sägewerk für eine Stockfabrik genutzt werden, sollen teilweise der Wohnbebauung zugeführt werden. Nach Aussage des Grundstückseigentümers, sollen auf dem verbleibenden Grundstücksteil keine Säge- und Hobelarbeiten mehr ausgeführt werden, was auch für die angrenzende bestehende Wohnbebauung von großem Nutzen wäre.
Für das gesamte restliche Gebiet sollen die Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Ausweisung der überbaubaren Flächen und die Bauweise, in diesen Änderungsplan aufgenommen werden. Außerdem sollen die veralteten textlichen Festsetzungen sowie die zeichnerische Darstellung auf den neuesten Stand ergänzt werden.
 - Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1,64 ha.
 - Sämtliche Straßen sind ausgebaut.
- Versorgung und Abwasserbeseitigung**
Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungs- und Abwassernetz. Sämtliche Hausanschlüsse sind bereits vorhanden.
- Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**
Für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten mehr.
- Bodenordnende Maßnahmen**
Die Fläche südlich der Königsberger Straße wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vermessen. Alle anderen Bauplätze sind bereits gebildet.
- Bebauung der Grundstücke**
Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAuG

- Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände**
 - Das Baugebiet ist ein "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauNVO vom 31.3.1958 als Höchstwerte im Rahmen der LBAu vom 27.2.1974 verbindlich.
 - Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBAu vom 27.2.1974 zu beachten.
- Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
 - Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Dächer**
 - Dachformen und Dachneigungen:
Wohngebäude in offener Bauweise, Nebengebäude und Garagen: Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit 0 - 45° Neigung
1-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise: Pultdächer mit 0 - 45° Neigung
Doppelhäuser und Hausgruppen: Satteldächer mit 30° Neigung, Firstrichtungen senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze
Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise: Flach- o. Satteldächer mit 0 - 45° Neigung, Firstrichtungen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze
 - Dachaufbauten:
Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.
 - Dacheindeckungen:
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 Eindeckung bei den einzelnen Doppelhäusern und Hausgruppen muß in der Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.

- Kniestöcke**
Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoß-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten. Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen gleich sein.
- Stellplätze**
Auf den privaten Grundstücken ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz für PKW nach Möglichkeit vor der Garage anzuräumen.
- Einfriedungen**
Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen vor der Baugrenze darf das Maß von 1,10 m - gemessen ab OK Gehweg - nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig.

- Grünordnung**
Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG getroffen:
 - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10 qm Vorgartenfläche zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 25 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 15 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
 Es sind nachstehende Arten zu verwenden:
 Bäume 2. Ordnung: Sandbirke, Hainbuche, Zieräpfel, Zierkirsche, Zierpflaume, Eberesche, Mehlbeere, mittelgroße Koniferenarten, Ziersträucher, bodenbedeckende Pflanzen, Rosen sowie Zierraseneinsaat
 Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:
 Scheinquitte, Deutzia, Liguster, Fünffingerstrauch, Glanzrose, Zwergspiere, Schneespriere
 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.
 Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen darf nicht höher als 1,00 m erfolgen.
- Weitere schriftliche Festsetzungen**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
 - Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
 - Gemäß § 22 LBAu sind im privaten Bereich der mehrgeschossigen Bebauung ausreichende Kinderspielplätze zu erstellen.
 - Bei allen Pflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 13.11.1975 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.6.1977 angenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 18.7.1977 bis einschließlich 18.8.1977 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde in "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 8.7.1977 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Die vorgenannte Wochenzeitung ist durch Satzung als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung bestimmt.

Während der Auslegungsfrist gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.9.1977 Beschluß gefaßt hat. Der/Die Beschwerdeführer wurde/wurden mit Schreiben vom 29.9.1977 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.9.1977 als Satzung gemäß § 10 BBAuG beschlossen.

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung:

Gemeinde

I. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 19. Sep. 1978 Az.: 610-13/1/11-9/KL-74
Neustadt a. d. Weinstraße, den 19. Sep. 1978
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBAuG erfolgte am 13. Okt. 1978

Haßloch, den 24. Okt. 1978
Gemeindeverwaltung:

[Signature]
Bürgermeister

Haßloch, den 28.7.1978
Gemeindeverwaltung:
[Signature]
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

1/2 **ÄNDERUNGSPLAN 2 MIT ERWEITERUNG**
BEBAUUNGSPLAN „KÖNIGSBERGER STRASSE“

Maßstab: 1:1000	Gemeindebauamt:
Zeichnung Nr.:	<i>[Signature]</i>
Bearbeitet: ARCH. F. ELZER, OTTERSTADT	
Gezeichnet: SCHWARZ	
Geändert: emes	