

Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan „Krummer Graben“

für das Gebiet zwischen Sägmühlweg, Friedensstraße, Kirchgasse und Sandgasse

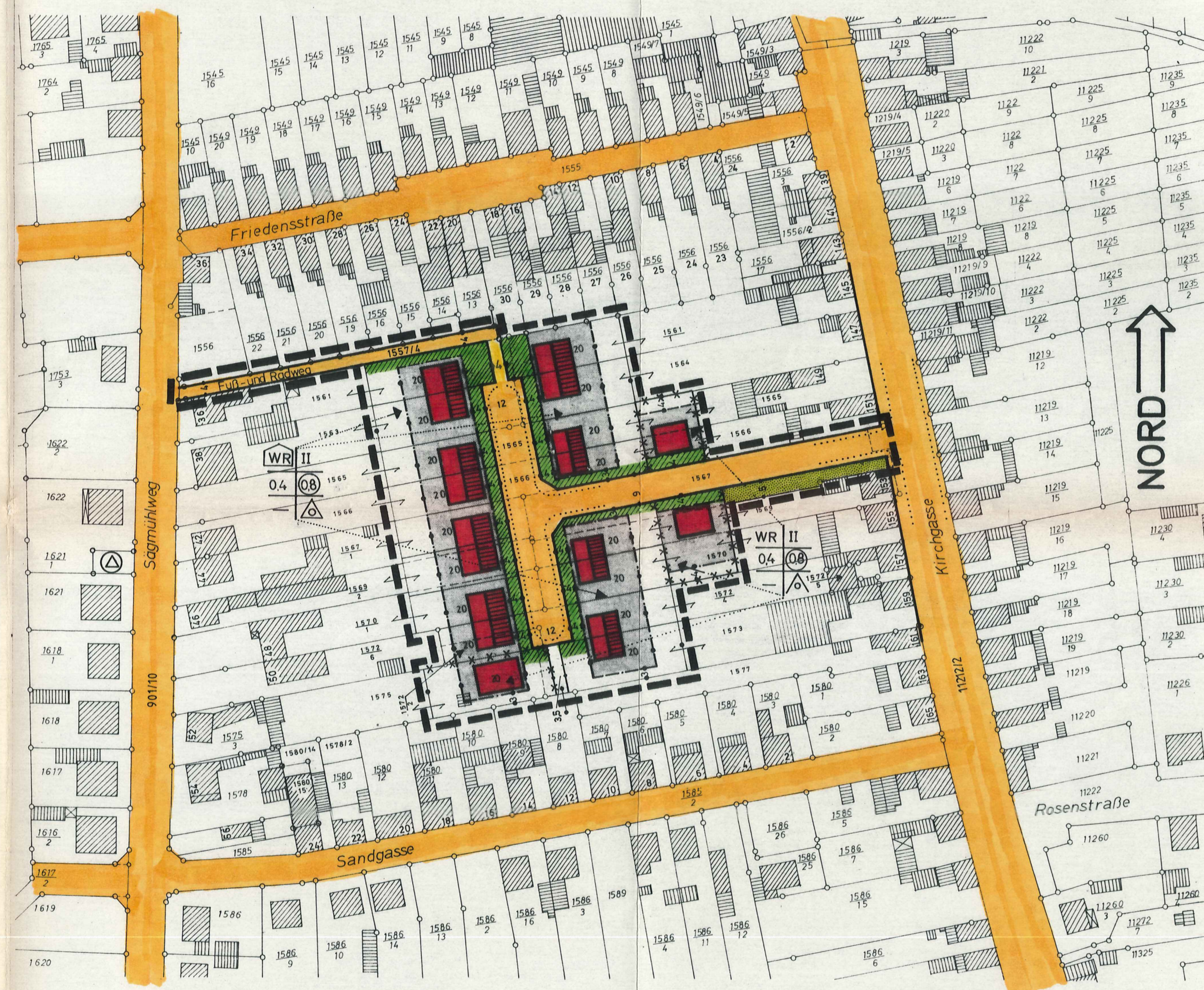
Satzung
gemäß §§ 8 - 12 BBauG in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz, §§ 123, 124 und 129 LBauO vom 27.2.1974 und § 17 LPflG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37) sowie § 1 der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung vom 30.10.1974 und § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23.11.1979.

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung:

- WR** Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)
- Zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4** Grundflächenzahl
- Geschobflächenzahl
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Oberbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
- Straßenbegrenzungslinie
- Umformerstation
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Wohngebäude mit Hausnummer
- Bestehende Nebengebäude
- Geplante Wohngebäude mit Firstrichtung und Hausnummer
- Geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung mit Hausnummer

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Füllschema
Grundflächenzahl	Geschobflächenzahl	Nutzungsschablone
Baumassenzahl	Bauweise	



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

- 1.1 Der mit RE vom 6.3.1973, Az.: 433-11-DOW-Haßloch/F, genehmigte Flächennutzungsplan weist den Bereich des Planungsgebietes als "geplante Wohnbaufläche" aus.
- 1.2 Bereits in den Jahren 1971 und 1973 wurden von der Mehrzahl der Grundstückseigentümer Anträge zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und baldigen Erschließung der besonders großen Gartengrundstücke zwischen Friedensstraße, Kirchgasse, Sandgasse und Sägmühlweg gestellt.
- 1.3 Um die Voraussetzungen für eine Umlegung zu schaffen, hat der Gemeinderat am 21.9.1973 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
- 1.4 Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Nordgrenze "Krummer Graben" Fl.-Nr. 1557/4 vom Sägmühlweg bis Westgrenze Fl.-Nr. 1556/30 (Friedensstraße 18) teilweise Westgrenze Fl.-Nr. 1556/30, Südgrenzen der Fl.-Nrn. 1556/30, /29, /28 und 1556/27 (Friedensstraße 18 bis 12), Verbindungslinie in südlicher Richtung ca. 70 m parallel zur Westgrenze der Kirchgasse über die Fl.-Nrn. 1561/1 und 1564 (Kirchgasse 145 und 147), ca. 17 m entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 1564 (Kirchgasse 147) in östlicher Richtung, Verbindungslinie in südlicher Richtung ca. 53 m parallel zur Westgrenze der Kirchgasse über die Fl.-Nrn. 1565 und 1566 (Kirchgasse 149 und 151), Südgrenze Fl.-Nr. 1566 (Kirchgasse 151) bis zur Westgrenze der Kirchgasse Fl.-Nr. 11 212/2, Verbindungslinie in südlicher Richtung ca. 70 m parallel zur Westgrenze der Kirchgasse über die Fl.-Nrn. 1569 und 1570 (Kirchgasse 153a und 155), ca. 20 m entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 1570 (Kirchgasse 155) in westlicher Richtung, Verbindungslinie in südlicher Richtung ca. 50 m parallel zur Westgrenze der Kirchgasse über die Fl.-Nrn. 1569 und 1570 (Kirchgasse 153a und 155), ca. 20 m entlang der Südgrenze Fl.-Nr. 1570 (Kirchgasse 155) in westlicher Richtung, Verbindungslinie in südlicher Richtung ca. 70 m parallel zur Westgrenze der Kirchgasse über die Fl.-Nrn. 1573 und 1575 (Kirchgasse 159 und Sägmühlweg 52, Gartenfläche) in westlicher Richtung bis auf eine Länge von ca. 78 m von der Ostgrenze des Sägmühlweges gemessen, Verbindungslinie in nördlicher Richtung bis zum Scheitelpunkt Nordgrenze Fl.-Nr. 1561 (Sägmühlweg 36), ca. 56 m vom Sägmühlweg gemessen, über die Fl.-Nrn. 1575, 1570/1, 1569/2, 1567/1, 1566, 1565, 1563 und 1561 (Sägmühlweg 52 und 48 bis 36), bei Sägmühlweg 50, Fl.-Nr. 1572/6 Süd- und Nordgrenze auf ca. 6,5 m sowie der Ostgrenze, Nordgrenze Fl.-Nr. 1561 (Sägmühlweg 36) in westlicher Richtung bis zum Sägmühlweg sowie der Ostgrenze des Sägmühlweges Fl.-Nr. 901/10 über die Breite des "Krummen Grabens" Fl.-Nr. 1557/4.

1.5 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1.07 ha, aufgeteilt in:
Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO) ca. 0,80 ha
Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs.1 Ziff.11 BBauG) ca. 0,23 ha
Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs.1 Ziff. 15 BBauG) ca. 0,04 ha

- 1.6 Die Größen der Baugrundstücke liegen bei den Einzelhäusern zwischen ca. 350 und ca. 550 m² und bei den Doppelhäusern zwischen ca. 275 und ca. 550 m².
- 1.7 Das Gebiet ist zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener, max. 2-geschossiger Bauweise vorgesehen.
- 1.8 Im vorliegenden Entwurf sind 3 Einzel- und 16 halbe Doppelhäuser ausgewiesen, das entspricht ca. 23 Wohneinheiten (WoE).
- 1.9 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Ebenso besteht die Möglichkeit, über einen Fuß- und Radweg den Sägmühlweg zu erreichen.

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. 300.000,-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 Festsetzung gemäß § 9, Abs. 1 und 4 BBauG

in Verbindung mit den §§ 123, 124 und 129 der 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:
Einzelhäuser, Garagen und Nebengebäude: Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit 0 - 45° Neigung
Doppelhäuser: Satteldächer mit 30° Neigung. Abweichungen von 30° sind erlaubt. Firstrichtungen senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze
- Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen, die Stockwerkshöhen, die Gesimshöhen, die Dachneigungen und die Dachüberstände gleich sein.
- Wird im Bereich der Doppelhäuser an Stelle von zwei zusammengehörenden Doppelhaushälften über zwei Grundstücke ein Einzelhaus errichtet, gelten die Festsetzungen wie für Einzelhäuser; ebenso entfallen die zwingende Vorschrift der Geschöbzahl und der vorgeschriebenen Firstrichtung.

Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen, die Stockwerkshöhen, die Gesimshöhen, die Dachneigungen und die Dachüberstände gleich sein.

- 3.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.
- 3.3 Dacheindeckungen
Bei den Dacheindeckungen dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Findeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Die Dacheindeckung bei den einzelnen Doppelhäusern muß in der Art (Material) und soll in Farbe gleich sein.

4. Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

5. Sockelhöhen

Die Sockelhöhe (OK, Erdgeschoß-Fußboden) gemessen ab OK, Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten. Der halbgeschossige Versatz der Stockwerke im Rahmen der 2-geschossigen Bauweise ist zulässig.

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. Einfriedigungen

- 7.1 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.
- 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 eines südlich der geplanten Straße entlang-führenden Grünstreifens von ca. 3 - 5 m Breite, sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Hier sollten außer großkronigen schattenspendenden Bäumen auch noch Gehölze und Hecken in Anpassung an den privaten Bereich angepflanzt werden.

8.2 Pflanzungen im privaten Bereich

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. dem Fuß- und Radweg und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

- a) Bei einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
- b) Bei einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
- c) Bei einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
- d) Außerdem ist in den hinteren Bereichen der Eckplätze zusätzlich jeweils ein 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 - Iränenkiefer
 - Platanus acerifolia - Platane
 - Quercus pedunculata - Stieleiche
 - Quercus pedunculata Fastigiata - Pyramideniche
 - Tilia cordata - Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

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

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

- Berberitzen - Sauerdorn
- Chamaecyparis - Zypressen
- Cotoneaster in Arten - Felssneise
- Deutzia - Malblumenstrauch
- Forsythien - Goldglöckchen
- Ligustrum - Rainweide oder Liguster
- Pinus montana - Zwergkiefer
- Potentilla - Fingerstrauch
- Pyracantha - Feuerdorn
- Ribes - Zierjohannisbeere
- Spiraea arguta - Schneespiree
- Spiraea japonica - Zwergspiree
- Tamarix pentandra - Erikastrauch
- Taxus - Eiben
- Thuja - Lebensbaum

8.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig. Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen 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.

Verfahrensablauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.9.1973 beschlossen.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, dem 12.1.1979 im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) bekanntgemacht.

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

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde am Dienstag, dem 16.1.1979 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 9 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 15.7.1974.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.2.1979 angenommen (Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im "Geschäftsanzeiger" am Freitag, dem 23.2.1979 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 von Dienstag, dem 6.3.1979 bis einschließlich Freitag, dem 6.4.1979 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.3.1979 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen 8 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.9.1979 Beschluß gefaßt hat (gemäß § 2a Abs. 6 BBauG). Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 27.11.1979 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich den textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 28.9.1979 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.



Haßloch, den 16. Juli 1981

Gemeindeverwaltung

(Flockert)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (§ 11 BBauG):

3. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 11. Dez. 1981 Az.: 610-12/Z-65/HA-17/EL
Neuesstr. a. d. Waldstraße, den 11. Dez. 1981
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

(Signature)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 30.12.1981 unter Hinweis auf § 155a BBauG.

Haßloch, den 04. Jan. 1982

Gemeindeverwaltung

(Signature)
Bürgermeister

BEZ.-REG.

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

34 Bebauungsplan „Krummer Graben“

Maßstab: 1:1000
Zeichnungs-Nr.:
Bearbeitet: Gelbert-Architekten
Gezeichnet: 6700 Ludwigshafen/Rhein
Geändert:

Gemeindebauamt:
(Signature)