

Gemeinde 67454 Haßloch

Bebauungsplan

„Mozartstraße, II. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan „Mozartstraße, II. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (II) darf nicht überschritten werden.
- 2.4 Die Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe an der Traufe) darf 7,00 m nicht überschreiten.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.5 Konstruktiv bedingte größere Traufhöhen, die sich unvermeidbar aus dem Gebäudegrundriß ergeben(z.B. bei Gebäudevor- und Rücksprüngen), sind mit einer zusätzlichen Höhe von max. 0,50 m gestattet. Dies gilt jedoch nur für max. 1/3 der Gebäudelänge auf jeder Gebäudeseite.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung.

Zulässig sind:

Offene Bauweise, Einzelhaus, Doppelhaus

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstück nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 8 Abs. 9 zu errichten. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 4.2 Die Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Der Vorgarten darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
- 4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich vor der Baugrenze nicht zulässig.
- 4.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze.
- 4.5 Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet , wird aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei WoE festgesetzt.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzung getroffen:
- 6.1.1 Es ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 8 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
- 6.1.2 Als Unterpflanzung ist je angefangene 4 qm Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.
- 6.2 Folgende Baum-und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel	Malus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Traubenkirsche	Prunus padus
Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gelber Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Essigrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

- 6.3 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und- sträucher aller Arten.
- 6.4 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.
- 6.5 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände zu beachten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO

7. Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude

Satteldach mit 30°-45° Neigung

Garagen und Nebengebäude

Flachdach, Satteldach mit 30°- 45° Neigung, Pultdach bis 45 ° Neigung, jedoch nur an dem Gebäudeteil zulässig , der an des Wohngebäude angebaut ist.

7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur unglasierte Tonziegel oder Betonziegel in den Ziegelfarben (Naturrot bis rotbraun) zu verwenden. Neuzeitliche Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie solchen Ziegeln in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstab entsprechen. Bei der Ausführung eines Doppelhauses muß die Art (Material) und die Farbe der Eindeckung gleich sein.

7.3 Dachaufbauten, Dachterrassen

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf auf jeder Seite nicht mehr als die halbe Gebäudelänge betragen. Zulässig sind nur „stehende“ Gauben. Die Breite jeder einzelnen Gaube darf das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten lüftungstechnischer- und heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte“ in das Satteldach ist nur an Gebäudeseiten zulässig, die nicht vom öffentlichen Verkehrsraum her einzusehen sind. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

8. Gestaltung der Stellplätze

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrassen, Rasengittersteinen. Die Rasengittersteine sind einzusäen.

9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt benötigt werden.

9.2 Im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper (Vorgarten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.

10. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

10.1 Eine Einfriedung ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper bis max. 1,10 m - gemessen ab Oberkante Gehweg - zulässig.

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

10.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist nicht zulässig.

Hinweise

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -Pflegegesetz, DschPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel 06232 / 107-300 , von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.

Ebenso soll das Regenwasser der Dachflächen nicht in den Kanal geleitet werden, sondern auf den Grundstücksflächen versickern oder in Behältern gesammelt zur Gartenbewässerung verwendet werden

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Mozartstrasse, I. Änderung“ wurde mit der Verfügung vom 15. August 1972, AZ.: 405-03-DÜW-Haßloch 18a von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz genehmigt.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers der Grundstücke mit den Pl. Nr. 746/3, 746/5 und 750/3 sollte eine Bebauung hinter dem bereits vorhandenen Wohngebäude Mozartstraße 23 errichtet werden.

Die von dem Grundstückseigentümer Mozartstraße 23 erworbenen nördlich angrenzenden Flächen Fl.Nr. 746/3 und 746/5 liegen außerhalb des Bebauungsplanes „Mozartstraße, I. Änderung“

Die Flächen sollen in den Änderungsplan aufgenommen werden, um die überbaubaren Flächen in nördlicher Richtung erweitern zu können.

Auf Initiative des Grundstückseigentümers beschloß der Gemeinderat am 05.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mozartstraße, II. Änderung“ mit dem Ziel, für dieses Grundstück eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus zu ermöglichen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der mit Verfügung vom 2. April 1984 , AZ, : 610-12 / 63-05 / Ha-2 / KI-Ki, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplanung zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ aus.

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 Bau NVO) ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes überein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsgebiet liegt zwischen Langgasse, Mozartstraße und Ohliggasse und erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Pl. Nr. 746/3, 746/5 und 750/3.

4. Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich weitgehend nach der vorhandenen, umliegenden Bebauung.

5. Grünordnung

Die Gärten der umliegenden Baugrundstücke sind überwiegend als Zier- oder Nutzgärten angelegt. Im Bebauungsplan werden für die Vorgartenzone Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um eine Durchgrünung des Straßenraumes zu erreichen.

Aus gestalterischen Gründen soll dabei die Bepflanzung weitestgehend mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

6. Flächenzusammenstellung

Das Planungsgebiet umfaßt ein Fläche von ca. 1096 m².

- 7. Geplante Bebauung**
Der Bebauungsplan enthält eine Beschränkung der Wohneinheiten auf höchstens zwei WoE je Wohngebäude.

- 8. Altlasten**
Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

- 9. Versorgung und Abwasserbeseitigung**
Die Versorgung des Baugrundstückes mit Wasser, Strom, und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

- 10. Kosten**
Kosten entstehen der Gemeinde keine.

- 11. Bodenordnende Maßnahmen**
Das Grundstück ist vermessen , eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich.

- 12. Erschließung**
Das Grundstück ist erschlossen, es liegt an einer ausgebauten Ortsstraße.

- 13. Bebauung des Grundstücks**
Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach dem Wunsch des Grundstückseigentümers.

Verfahrensablauf:

(Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.12.1995 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am 14.03.1996 bekanntgemacht.

Die Einholung der Stellungnahmen von den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücken gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.1996.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 19.04.1996 festgelegt.

Die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.1996.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 19.04.1996 festgesetzt.

Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der gestalterischen und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 20.06.1996 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 13 Abs. 1 BauGB den von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange vorgelegen.



Haßloch, den 27. Juni 1996
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

~~Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am~~ ~~angezeigt.~~

~~Mit der Erklärung vom~~ ~~Az.:~~
~~wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~
~~Bad Dürkheim, den~~
~~Kreisverwaltung Bad Dürkheim:~~
~~i.A.~~

~~(Eichner)~~

ausgefertigt:



Haßloch, den 18. Juli 1996
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 29. Aug. 1996 unter Hinweis auf § 215 BauGB.



Haßloch, den 10. Okt. 1996
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch

Bebauungsplan

15 / II

„Mozartstraße II. Änderung“

Maßstab: 1 : 500

BAUABTEILUNG:

Verfasser:

ARCHITEKT RUDI EINHOLZ
Dipl.Ing. (FH)
Ahornweg 14 67454 Hassloch
Tel. 06324 / 5073 Fax .06324 / 59576

[Signature]
Im Auftrag
Oberamtsrat