Gemeinde 6733 Haßloch
Bebauungsplan
„Mußbacher Weg, II.Änderung"

Satzung

Gemäß §§ 8-12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der jeweils geltenden Fassung im Verständnis mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. November 1973 (GVBl. S. 419 - BS 2020-1), in der jeweils geltenden Fassung, Verordnung über die Baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981) - Plano V 81) vom 20. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 86 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 20. November 1986 (GVBl. S. 307 - BS 213-1), in der jeweils geltenden Fassung sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23. November 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
   1.1 Bebauungsplan
   1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Den schriftlichen Festsetzungen
   2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauG und BauNVO
   2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO
   über die Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke, über die Gestaltung von Einfriedungen.
3. Der Begründung

Legende (PlanzV 81)

WA	Allgemeines wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet mit max. zwei Wohnungen zulässig
MI	Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)*
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (siehe Text)

nur Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Flachdach zulässig

Satteldach zulässig

walmdach zulässig

zulässige Dachneigung

Hauptfirsthrichtung

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Gehbahnen mit Fahrbahnen und -wege

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich mit Mindestabstand

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Umformerstation

Grünflächen

Öffentlicher Spielplatz

Parkplatz

Friedhof

Private Grünflächen (Pflanzgebot)

Erhaltungsgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Sträucher

Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen

Pflanzgebot für Sträucher

Dachgarten

Garagen

Stuhlkonvex mit Maßangaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

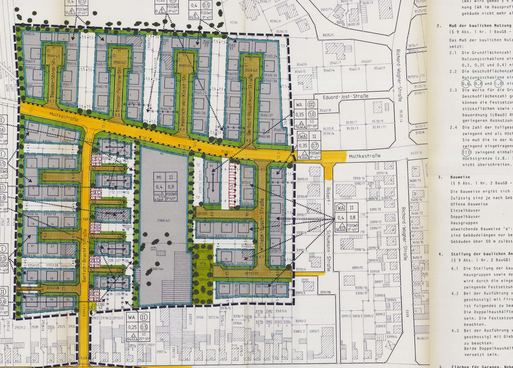
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

ursprüngliche, aufhebende Grundstücksgrenze

bestehende und geplante Grundstücksgrenze

geplante Gebäude (symbolische Darstellung) mit Hausnummern

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschoßflächenzahl	Flächenbezug der Nutzungsschablone
Bauweise	Dachform und Dachneigung



Textliche Festsetzungen
Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 sowie in "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.3 In beiliegenden Tafeln des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB durch Planzeichen (§ 16 Nr.6 PlanzV 81) festgesetzt, daß die Anzahl der Wohnungen nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

2. **Bauliche Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen werte von 0,25, 0,3, 0,35 und 0,41 nicht überschreiten.

2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen werte 1.4, 0.8, 1.0, 1.2 und 1.4 nicht überschreiten.

2.3 Die werte für die Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzungen der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu einem geringeren Ausnutzung zwingen.

2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend und als Höchstgrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone zwingend eingetragen worte II,A, II, III zwingend einhalten, bzw. darf III nicht überschreiten (z.B. II) eingetragenen werte nicht überschreiten.

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

Die Bauweise ergibt sich von der Planderstellung. Offene Bauweise
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Hausgruppen
abweichende Bauweise "a" offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen von bis der gesamtlich genutzten Länge von 50 m zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der Hausgruppen sowie der geschlossenen Bauweise wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Die Grundstücksgrenzen der Doppelhäusern (nicht drastisch) mit Firstrichtung parallel zur Straße sind frei festgesetzt zu beachten.

4.3 Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

4.4 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastisch) ist die Doppelhaushälfte mit der geringeren Zahl der Vollgeschossen zuerst zu errichten.

4.5 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastisch) mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten.
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

4.6 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastisch) mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

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

5.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 9 Abs. 10 zu errichten.

5.2 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 9 Abs. 10 zu errichten.

5.3 Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

5.4 Nebenanlagen im Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bei den Einzel- und Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) bis zu einer Größe von insgesamt 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mindestens 2 meter Grüßenabstandes zu den Hinterlagern.

5.5 Die Verlegung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser einzelnen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB sind zulässig.

6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzten Flächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten. Die Ausbau- und Ausbaubreite ist im Bebauungsplan nach den Vorschriften der verkehrsbedeutenden Verkehrswege festgesetzt.

6.2 Die Flächen innerhalb der Straßenrecht ist vom jeder Bebauung freizuhalten.

6.3 Die Begrünungen dürfen -gemessen von OK Straßenmitte- (ZBF) darf die die Sichtweite von 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

6.4 Die Bepflanzung darf die Sichtweite von 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

6.5 Die werte für die Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzung der überbaubaren und nichtüberbaubaren durch die Festsetzung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu einem geringeren Ausnutzung zwingen.

6.6 Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend und als Höchstgrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone zwingend eingetragenen werte II,A, II, III zwingend einhalten, bzw. darf III nicht überschreiten (z.B. II) eingetragenen werte nicht überschreiten.

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

Die Bauweise ergibt sich von der Planderstellung.
Offene Bauweise
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Hausgruppen
abweichende Bauweise "a" offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen von bis der gesamtlich genutzten Länge von 50 m zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der Hausgruppen sowie der geschlossenen Bauweise wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2 Die Grundstücksgrenzen der Doppelhäusern (nicht drastisch) mit Firstrichtung parallel zur Straße sind frei festgesetzt zu beachten.

4.3 Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

4.4 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastsgeschützt) ist die Doppelhaushälfte mit der geringeren Zahl der Vollgeschossen zuerst zu errichten.

4.5 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastsgeschützt) mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

4.6 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastsgeschützt) mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

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

5.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 9 Abs. 10 zu errichten.

5.2 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 9 Abs. 10 zu errichten.

5.3 Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken herzustellen.

5.4 Nebenanlagen im Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bei den Einzel- und Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) bis zu einer Größe von insgesamt 15 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mindestens 2 meter Grüßenabstandes zu den Hinterlagern.

5.5 Die Verlegung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser einzelnen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB sind zulässig.

6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Die Verkehrsflächen werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzten Flächen sind als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten. Die Ausbau- und Ausbaubreite ist im Bebauungsplan nach den Vorschriften der verkehrsbedeutenden Verkehrswege festgesetzt.

6.2 Die Flächen innerhalb der Straßenrecht ist vom jeder Bebauung freizuhalten.

6.3 Die Begrünungen dürfen -gemessen von OK Straßenmitte- (ZBF) darf die die Sichtweite von 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

6.4 Die Bepflanzung darf die Sichtweite von 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

6.5 Die werte für die Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzung der überbaubaren und nichtüberbaubaren durch die Festsetzung der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz zu einem geringeren Ausnutzung zwingen.

6.6 Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend und als Höchstgrenze festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone zwingend eingetragenen werte II,A, II, III zwingend einhalten, bzw. darf III nicht überschreiten (z.B. II) eingetragenen werte nicht überschreiten.

6.7 Für die Grünzäune auf der Südseite der Mußbacherstraße, zwischen Bertolt-Brecht-Straße und Wilhelm-Busch-Straße sind jeweils die Einfahrten zwischen Hausnummer 15 und Mußbacherstraße 1 und Mußbacherstraße 3 dargestellt.

7. **Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Immissionsschutzbereich müssen in den wohngebäuden, die in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Bahnlinie (Ifrachtgeserstraße, Bertolt-Brecht-Straße, Fl.-Nrn. 3360/04, 2907/2 und 2907/3) errichtet werden, die Raumdrittlinien so vorzugsweise nach Westen und Nordwestlichtzugewe an der Tärmängeneinsatz Gebäudeseite angeordnet werden. Zudem sind nach Lärmschutzfenster (Schallfähmmel 3) einzubauen.

8. **Grünordnerische Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 25 BauGB)

8.1 Die Grünanlagen (entlang Erdgeschoß-Fußboden (Sockelhöhe) -gemessen ab Übertrante Gehweg bzw. Straßenmitte) sind mit Firstrichtung parallel zur Straße sind frei festgesetzt zu beachten.
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.2 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) ist die Doppelhaushälfte mit der geringeren Zahl der Vollgeschossen zuerst zu errichten.

8.3 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) mit Firstrichtung parallel zur Straße sind folgende Bestimmungen zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.4 Die Grünanlagen (entlang Erdgeschoß-Fußboden (Sockelhöhe) -gemessen ab Übertrante Gehweg bzw. Straßenmitte) sind mit Firstrichtung parallel zur Straße sind frei festgesetzt zu beachten.
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.5 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) ist die Doppelhaushälfte mit der geringeren Zahl der Vollgeschossen zuerst zu errichten.

8.6 Bei der Ausführung von Doppelhäusern (nicht drastgeschützt) mit Firstrichtung parallel zur Straße sind folgende Bestimmungen zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.7 Bei der Ausführung der Doppelhäuser (neu, zwiegeschützt) sind folgende Bestimmungen zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.8 Bei der Ausführung der Doppelhäuser (neu, zwiegeschützt) ist die Doppelhaushälfte mit der geringeren Zahl der Vollgeschossen zuerst zu errichten.

8.9 Bei der Ausführung der Doppelhäuser (neu, zwiegeschützt) mit Firstrichtung parallel zur Straße sind folgende Bestimmungen zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegenseitander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.

8.10 Die Zahl der Vollgeschossen richtet sich im wesentlichen nach den Geschossbild der angrenzenden Gebäude. Dies, des angrenzenden und z.T. unbebauten Bereiches. Die Grünanlagen der Einzelhäuser soll in eingeschossiger Bauweise mit Ausnahme des Eckhauses und z.T. in zweigeschossiger Bauweise als Wohnhäuser mit Dachgeschoß (Dachgeschoßausbau) errichtet werden. Das Eckhaus ist zwingend zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.
Die Grünanlagen der Doppelhäuser bildeten im Zusammenhang mit dem Eckhaus ein Ensemble. Die Bebauung ist in eingeschossiger Bauweise mit Ausnahme des Eckhauses in