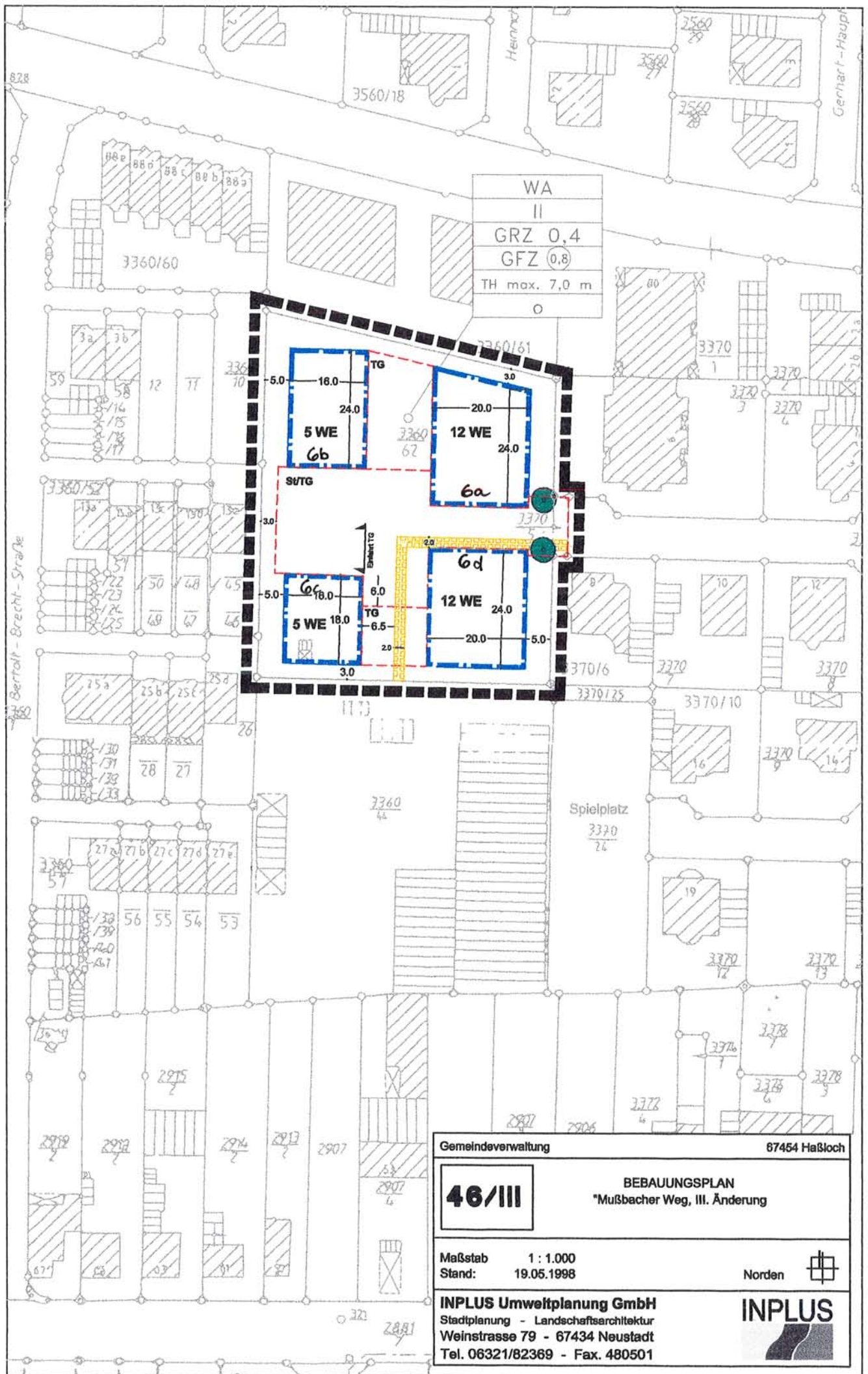


**46/III**

**Bebauungsplan**  
**"Mußbacher Weg, III. Änderung"**  
**mit Satzung über die äussere**  
**Gestaltung baulicher Anlagen**  
**Gemeinde Haßloch**

**Zeichnerische Festsetzungen zum  
Bebauungsplan "Mußbacher Weg, III. Änderung"  
Gemeinde Haßloch**



WA
II
GRZ 0,4
GFZ (0,8)
TH max. 7,0 m
○

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch

**46/III**

**BEBAUUNGSPLAN**  
"Mußbacher Weg, III. Änderung"

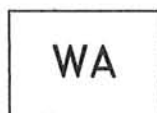
Maßstab 1 : 1.000  
Stand: 19.05.1998

Norden

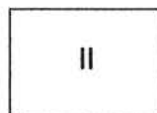
**INPLUS Umweltplanung GmbH**  
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur  
Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt  
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501



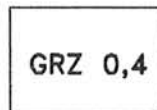
# Zeichnerische Festsetzungen



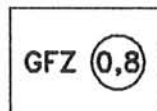
**Allgemeines Wohngebiet**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



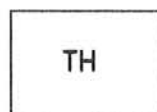
**Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO



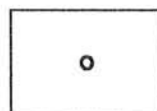
**Grundflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17,19 BauNVO



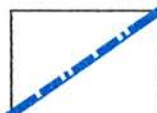
**Geschossflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



**Höhe baulicher Anlagen – Maximale Traufhöhe**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO



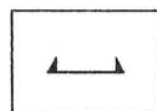
**Offene Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO



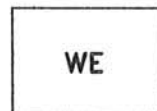
**Baugrenze**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO



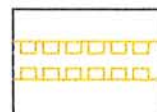
**Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
Zweckbestimmung: St Stellplätze, TG Tiefgarage  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



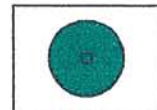
**Einfahrtsbereich der Tiefgarage**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



**Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB



**Mit Gehrecht zu belastende Fläche**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



**Anpflanzen von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB

## Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
TH max. 7,0 m	Maximale Traufhöhe
o	Bauweise

**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan "Mußbacher Weg, III. Änderung"  
Gemeinde Haßloch**

---

**HINWEIS:**

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV '90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - **LPfIG**) in der Fassung vom 5.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

Gemeindeordnung (**GemO**) für Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).

Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 21.11.1994 in der jeweils geltenden Fassung.

## Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

##### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über angrenzendem gewachsenen Gelände gemessen an der nächst angrenzenden Grundstücksgrenze.

##### 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden; durch die Grundfläche von Tiefgaragen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO) um weitere 10 %.

#### 3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können für Balkone, Erker und Freitreppen bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge und für Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf nicht mehr als ein Viertel der jeweiligen Gebäudelänge überschritten werden.

#### 4. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante fertiger Erdgeschoss-Fußboden (Sockelhöhe) - gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Strassenkrone - darf die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB und §§ 12 BauNVO  
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen, als auch innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen (Stellplätze bzw. Tiefgarage) zulässig. Die festgesetzten Grenzen können für die Tiefgarage bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von maximal 10,0 m überschritten werden.
  
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist auf die in der Planzeichnung festgesetzten Werte begrenzt.
  
7. **Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschächtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
  
8. **Mit Gehrecht zu belastende Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  
9. **Immissionsschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Zur Verminderung von Geräuschemissionen durch Schallreflexionen sind im nicht überdachten Teil der Rampenabfahrt zur Tiefgarage die Seitenwände schallabsorbierend (z.B. mit Lochsteinen) auszukleiden.
  
10. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 10.1 **Anpflanzen von Bäumen**  
An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baumstandorten sowie an weiteren drei beliebigen Standorten innerhalb des Grundstücks sind standortgerechte, einheimischen Hochstämme oder eintriebige Solitärstammbüsche der nachfolgenden Pflanzliste nach folgender Spezifikation zu pflanzen:  
Bäume 1. Ordnung, 3 x verpflanzt, STU 18-20, mit Ballen, aus extra weitem (ew) Stand  
oder Bäume 2. o. 3. Ordnung, 4 x verpflanzt, STU 20-25, mit Ballen, aus ew Stand.  
Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Die Baumscheibe ist standortgerecht mit Bodendeckern und Sträuchern aus einheimischen oder einge-

bürgerten Arten und Sorten zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) oder durch die Grundstückerschließung notwendig wird.

**10.2 Pflanzliste für Bäume 1. Ordnung (Beispiele):**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Pflanzliste für Bäume 2. o. 3. Ordnung (Beispiele):**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparis	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

**Pflanzliste für einheimische und eingebürgerte Sträucher (Beispiele):**

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Sommerflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Syringa vulgaris	Flieder
Wildrosen	in Sorten

**Pflanzliste für einheimische und eingebürgerte Bodendecker (Beispiele):**

Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Vinca minor	Immergrün
Wildrosen	in Bodendeckenden Formen wie:
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa spinosissima	Bibernellrose

**10.3** Tiefgaragen sind - soweit nicht mit Stellplätzen oder Verkehrsflächen überbaut - mit einer Erdaufschüttung von mindestens 40 cm Höhe zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

**10.4** Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

## II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 86 LBauO

### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### 1.1 **Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

#### 1.2 **Dachgestaltung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind in ihrer Grundform als Satteldächer (damit auch Walmdächer und gegeneinander liegende Pultdächer zulässig) mit einer Dachneigung von 0 - 45 ° auszuführen und mit unglasierten Tonziegeln oder Betonziegeln in Ziegelfarben (naturrot bis rotbraun) zu decken. Neuzeitliche Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie solchen Ziegeln in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstab entsprechen. Bei Doppelhäusern sind Eindeckungen in Art (Material) und Farbe gleich zu gestalten.

Dachgauben sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht mehr als die halbe Gebäudelänge betragen.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die geeigneten Dachflächen ist zulässig.

### 2. **Stellplätze** § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Es ist eine Stellplatzquote von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen.

### 3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

#### 3.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten (Pflanzungen entsprechend der Pflanzliste Ziffer I 9.2) und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

#### 3.2 **Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind in das Gestaltungskonzept zu integrieren und baulich abzugrenzen.

## 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 zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Des weiteren 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 ggfs. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

### 2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

### 3. 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 ausgeführt werden. Die privaten Verkehrsflächen sollen mit Sickersteinen befestigt werden.

Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern.

### 4. Siedlungshygiene

Abfallbehälter sind an schattigen Stellen, abseits von Wohnräumen zu lagern. Zum Schutz des Trinkwassers ist der fachgerechte Bau von Brauchwasseranlagen sicherzustellen.



Bebauungsplan "Mußbacher Weg, III. Änderung"

Ausgefertigt:

Haßloch den,.....

15. Okt. 1998

.....  
(Bürgermeister)

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan "Mußbacher Weg, III. Änderung"**  
**Gemeinde Haßloch**

## **Inhalt**

### **1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

### **2. Bestehende Bauleitplanung**

### **3. Erfordernis der Planänderung**

### **4. Beschreibung des Planungsbereiches**

### **5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

- 5.1 Gestaltungskonzeptionen
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Bauweise
- 5.5 Erschliessung
- 5.6 Ver- und Entsorgung
- 5.7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.8 Grünordnung
- 5.9 Gestaltung

### **6. Auswirkungen der Planung**

- 6.1 Öffentlich und private Folgeeinrichtungen
- 6.2 Immissionsschutz
- 6.3 Bodenordnung
- 6.4 Kostenschätzung und Finanzierung

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

### 1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Haßloch, Landkreis Bad Dürkheim.

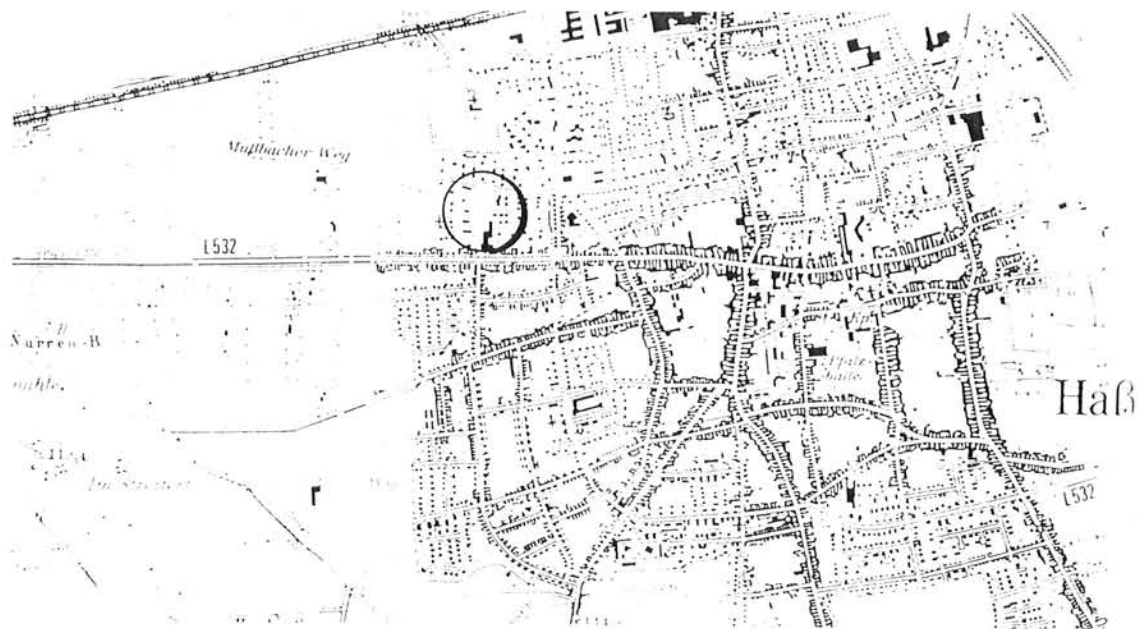


Abb. 1: Lage im Raum

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTnr. 3360/62 und 3370/5. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.200 qm.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Mußbacher Weg, II. Änderung" vom 13.07.1989. In diesem Bebauungsplan ist das Plangebiet als "Mischgebiet" ausgewiesen, das FISTnr. 3370/5 als öffentliche Grünfläche.

## 3. Erfordernis der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das derzeit brachliegende Gelände erschlossen und einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden. Die Erschließung des FISTnr. 3360/62 ist nach der Abteilung des nördlichen Grundstücksbereiches und dessen Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern nur über die Stichstrasse der Wilhelm-Busch-Strasse möglich. Am Ende dieser Stichstrasse ist im gültigen Bebauungsplan jedoch eine Grünfläche ausgewiesen (FISTnr. 3370/5).

Neben dieser Änderung der Flächennutzung ist es zudem erforderlich, einige Änderungen der textlichen Festsetzungen vorzunehmen, um die adäquate städtebauliche Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

#### 4. Beschreibung des Planungsbereiches

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Brachfläche - mit Ausnahme des Baumbestandes an der südlichen Grundstücksgrenze - ohne nennenswerte Vegetation, die verinselt zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Ansiedlung liegt. Westlich grenzen zweigeschossige Reihenhäuser an das Plangebiet, nördlich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich grenzt an das Plangebiet die Bebauung der Wilhelm-Busch-Strasse, welche eine unharmonische Mischung aus eingeschossigen Einfamilienhäusern im südlichen Bereich und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich aufweist. Südlich grenzen die Lagerhallen eines KFZ-Reparaturbetriebes an das Plangebiet.

#### 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

##### 5.1 Gestaltungskonzeptionen

###### Konzeption des Vorentwurfes

Die städtebauliche Grundkonzeption des Vorentwurfes sah die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern vor, die vom Wendehammer der Wilhelm-Busch-Strasse aus über eine private Strasse erschlossen wurden. Die Mehrfamilienhäuser orientierten sich in ihrem Kubus am nördlich und östlich an das Grundstück grenzenden Gebäudebestand und in ihrer Höhe an der gesamten Umgebung.

Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wurde in einer Tiefgarage nachgewiesen, deren Einfahrtbereich sich zum Wendehammer hin orientierte. Die übrigen Stellplätze sollten entlang der privaten Erschliessungsstrasse angelegt werden.

Im Südosten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an das Plangebiet. Dieser sollte vom Grundstück des Plangebietes aus erreichbar sein.

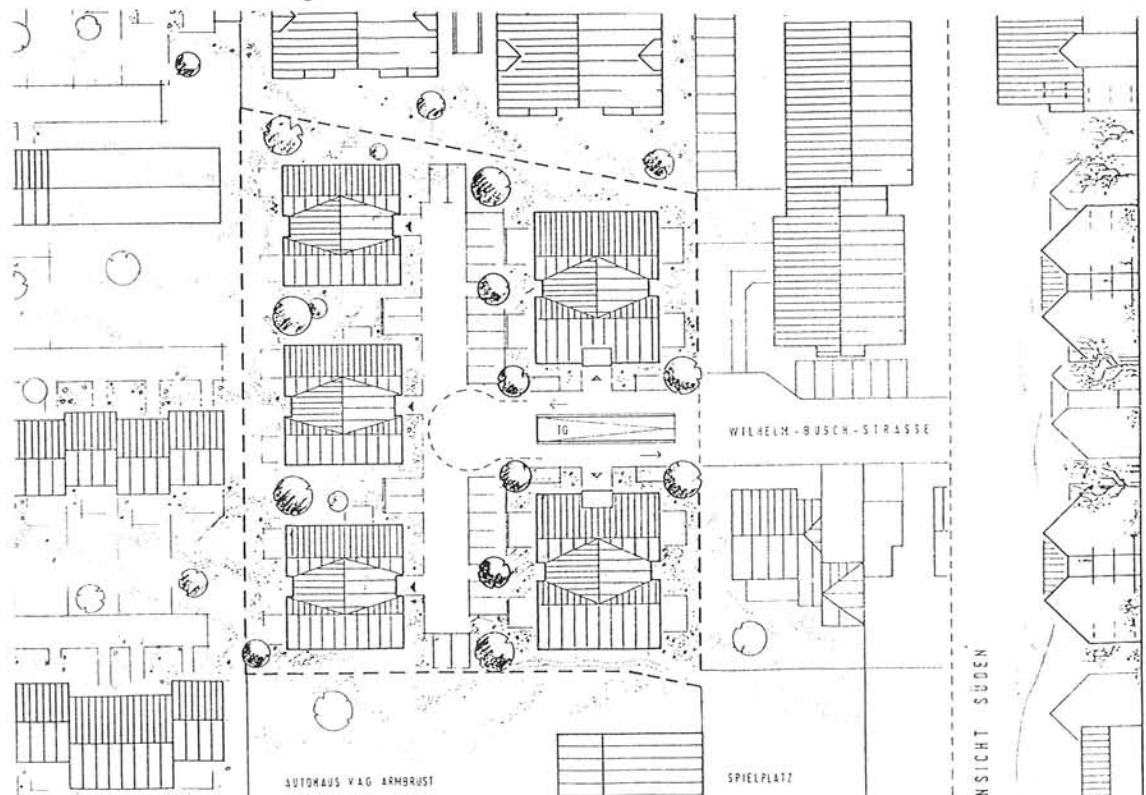


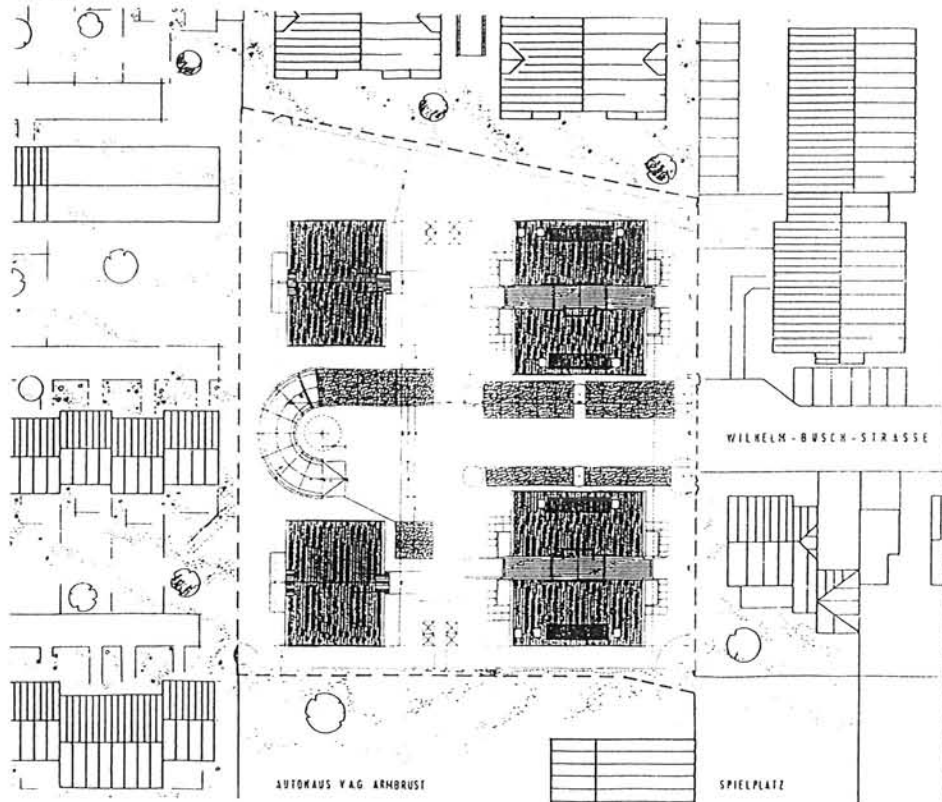
Abb.2: Voraussichtliche Gestaltungskonzeption

### Konzeption des Entwurfes

Aufgrund der im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde das ursprüngliche Gestaltungskonzept und mithin auch der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Einzelheiten sind den Stellungnahmen, Kommentaren und Beschlüssen in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Die wesentlichen Änderungen werden im folgenden kurz erläutert:

Da ein wesentlicher Kritikpunkt in der Bürgerbeteiligung die hohe Zahl der realisierbaren Wohneinheiten betraf, wurde die Bebauung zurückgenommen, so daß nunmehr nur vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Gleichzeitig wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt, so daß insgesamt nicht mehr als 34 Wohneinheiten entstehen können. Durch den Verzicht auf ein Gebäude konnte auch die Lage der Tiefgaragenzufahrt verändert werden. Sie wurde in den westlichen Bereich des Grundstücks verlegt, so daß mögliche Lärmemissionen nicht mehr auf das benachbarte Gebiet ausstrahlen, sondern nur noch die Bebauung selbst beeinträchtigen können.



**Abb.3:** Gestaltungskonzeption zum Entwurf des Bebauungsplanes

Ein wesentlicher Kritikpunkt der Träger öffentlicher Belange betraf die Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet, obwohl nur eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Diesen Bedenken wurde Rechnung getragen und das Grundstück in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Zur Klärung der gegebenenfalls vorliegenden Beeinträchtigungen durch die Lage des Wohngebietes an dem südlich angrenzenden KFZ - Gewerbebetrieb wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben (siehe Ziffer 6.2 der Begründung).

Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur noch auf den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Mit der Ausgrenzung der "Ausnahmen" aus dem Bebauungsplan soll insbesondere eine, mit derartigen Anlagen und Nutzungen einhergehende, zusätzliche verkehrliche Belastung verhindert werden.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der BauNVO genannten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden eingehalten.

In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 2 BauNVO bezeichneten Anlagen deutlich überschritten werden. Diese gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festsetzbare Ausnahme ist erforderlich, damit die im Gemeinderat festgelegte Stellplatzquote von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit realisiert werden kann (sh. Ziffer 5.5 der Begründung).

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist für die Tiefgarage vorgesehen. Damit soll erreicht werden, daß möglichst viele Stellplätze unterirdisch angeordnet werden können und somit möglichst viel unversiegelte Freiflächen verbleiben können.

Mit den im Bebauungsplan für zulässig erklärten Überschreitungen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO eingehalten.

## 5.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen Bauweise

Die zulässige Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Aufgehoben wurde die Beschränkung auf Einzelhäuser, um eine grössere Gestaltungsfreiheit zu gewinnen. Die Festsetzung der Bauweise ist angesichts der unharmonischen Randbebauung (vorhandene Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen) ohnehin nicht gerechtfertigt.

### Begrenzung der Wohneinheiten

Um die durch die Bebauung und die Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs entstehenden Beeinträchtigungen auf den bestehenden Wohnfrieden zu vermindern, wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 12 im östlichen Bereich und maximal 5 im westlichen Bereich begrenzt. Dieser Zahl der Wohneinheiten liegt ein Gebäudeentwurf zugrunde, der das Einfügungsgebot in die Umgebung beachtet.

## 5.5 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über das FISTNr. 3370/5 in direkter Anbindung an den Wendehammer der Wilhelm-Busch-Strasse. Auf dem Grundstück selbst erfolgt die Erschliessung über private Zuwegungen.

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit vorgeschrieben. Die Gemeinde reagiert damit auf die Bedenken der Anwohner, die befürchten, daß ein Teil der Fahrzeuge der künftigen Bewohner im öffentlichen Straßenraum in der Umgebung des Plangebietes geparkt werden, sofern nicht ausrei-

chend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Von den Stellplätzen sollen ca. 40 in einer Tiefgarage untergebracht werden, die zentral unter dem Grundstück liegt. Die restlichen Stellplätze (bei einer Stellplatzquote von 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheiten noch 18) sind oberirdisch zu realisieren. Nach vorliegendem Bebauungskonzept sind 22 Stellplätze möglich. Die oberirdischen Stellplätze sollen nicht an die Bewohner verkauft werden dürfen, damit Besucher auf dem Grundstück selbst, und nicht in der Umgebung, Parkplätze finden können. Hierfür sind gesonderte vertragliche Vereinbarungen vorgesehen.

Es wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine - nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung des südlich angrenzenden Grundstückes mögliche - fußläufige Verbindung zur Neustadter Strasse zu ermöglichen.

#### 5.6 Ver- und Entsorgung

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

#### 5.7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege + zur Entwicklung von Natur + Landschaft

Das auf den Grundstücken anfallende Dachflächenwasser ist in Sickerschachtanlagen zu sammeln und zu versickern, um den Wasserabfluß in die Kanalisation und den Vorfluter zu vermindern und den Eingriff in den Grundwasserhaushalt zu minimieren.

#### 5.8 Grünordnung

Aufgrund der bereits derzeit gesicherten Überbaumöglichkeit des Grundstückes durch den rechtsgültigen Bebauungsplan "Mußbacher Weg, II. Änderung" beschränken sich die nachfolgenden Aussagen auf die Änderungen der "grünordnerischen Festsetzungen" des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

##### Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Der Bebauungsplan "Mußbacher Weg, II. Änderung" beinhaltet ein Erhaltungsgebot für vier Bäume und eine Strauchgruppe entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Von diesen vier Bäumen sind - entsprechend einem neu erstellten Baumbestandsplan - zwei nicht mehr vorhanden. Die übrigen zwei - einem Nußbaum und einer Buche - kann im Umgebungsbereich keine vorrangige Erhaltungswürdigkeit zugesprochen werden, so daß das Erhaltungsgebot aufgehoben wurde. Die Strauchgruppe ist ebenfalls nicht mehr vorhanden.

Als Ersatz für die zu fällenden Hochstämme ist die Anpflanzung von fünf Hochstämmen vorgesehen. Für diese Hochstämme ist eine Mindestqualität im Bebauungsplan festgesetzt.

##### Pflanzgebot für Bäume

Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist im Bebauungsplan "Mußbacher Weg, II. Änderung" die Anpflanzung von je angefangene 10 m ein Baum und je angefangene 5 qm Grünfläche ein strauchartiges Gehölz festgesetzt. Diese Pflanzung sollte als Übergangsbereich zwischen Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet dienen.

Der Übergangsbereich ist nicht mehr erforderlich, nachdem durch die Neufestsetzung der Baugrenzen keine grösseren gewerblichen Bereiche mehr entstehen können. Daher wurde auf das Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenzen verzichtet. Die vor-

gesehene Pflanzung verteilt sich nunmehr auf dem gesamten Grundstück (als gärtnerische Anlage) und ist als flächige Durchgrünung von gleicher Wertigkeit wie die bislang vorgesehene Pflanzung im sogenannten Übergangsbereich. In diesem wäre die Anpflanzung von grösseren Bäumen aufgrund der Nachbarrechtsgesetzes ohnehin nicht möglich gewesen. Zudem würde eine zeichnerische Festsetzung eines genauen Baumstandortes gegebenenfalls einer bautechnisch notwendigen Anordnung von möglichen Terrassen oder Gebäudeausgängen im Wege stehen.

### **5.9 Gestaltung**

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Öffentlich und private Folgeeinrichtungen**

Öffentliche Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Immissionsschutz**

Eine besondere Problematik für die Bebauung des Grundstücks ergibt sich aus der Lärmbelastung auf die angrenzenden Wohnbebauung durch die Verkehrsfrequentierung und auf die neue Wohnbebauung durch den angrenzenden Gewerbelärm.

Die Geräuschemissionen wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung (FIRU, März 1998) prognostiziert, daß Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

"Der Verkehr auf den Strassen im Plangebiet und in dessen Umgebung verursacht (...) Beurteilungspegel von maximal 50 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten werden nicht erreicht.

Auch die als Gewerbelärm zu beurteilenden Geräuschemissionen des KFZ-Betriebes im Süden des Plangebietes führen nicht zur Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) am Tag. Nachts gehen vom Betriebsgelände keine Geräuschemissionen aus.

Geräuschemissionen anderer Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung sind nicht relevant"

FIRU: Schalltechnische Untersuchung B-Plan Mußbacher Weg, III. Änderung, März 1998, S. 25

Die in dem Gutachten empfohlenen Festsetzungen zur Minderung der Geräuschemissionen beim Befahren der Tiefgarage wurden als Festsetzung (Ziffer 9) in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten wird Teil des Bebauungsplanes und liegt der Begründung als Anlage 4 bei.

### **6.3 Bodenordnung**

Bodenordnende Massnahmen sind nicht erforderlich.

**6.4 Kostenschätzung und Finanzierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits erschlossen. Die weitere Erschließung erfolgt als private Strasse. Es entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschließungskosten.



**Bebauungsplan "Mußbacher Weg, III. Änderung"**  
**Ausgefertigt:**

Haßloch den, .....

15. Okt. 1998

*[Handwritten signature]*  
.....  
(Bürgermeister)

## Anlage 1 zur Begründung

**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****A. BETEILIGUNG DER BÜRGER**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (alte Fassung) wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 21.08.1997, Erörterungstermin am 1.09.1997) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Es gingen nachfolgende Anregungen und Bedenken ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.02.1998

**1. Interessentengemeinschaft "Wilhelm-Busch-Strasse" (Schreiben vom 15.09.1997)**

Feststellung, daß die Änderung des Bebauungsplanes die Eigentumsrechte nach Art. 14 GG gröblich verletzt. Hinweis auf ein entsprechendes Urteil des BVerwG vom 22.03.1990 (BVerwGE 85,92). Forderung nach Entschädigung für das Aufbringen der Fläche, deren Erschliessung und Ausbau. Kostenlose Nutzung und Beanspruchung ist nicht hinnehmbar.

Gegen die Bebauung bestehen im Prinzip keine Einwände. Gefordert wird aber eine Erstattung nach Neubewertung des Sollanspruchs in der Umlegung und der Erschliessung.

Hinweis, daß die Erschliessung über die Neustadter Strasse kostengünstiger ist und ausserdem zu einer Verkehrsberuhigung des Viertels beitragen würde.

Hinweis, daß das Kanalsystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Wilhelm-Busch-Strasse führt zur Gefährdung der Verkehrssicherheit, insbesondere des Schulweges der Kinder.

Die von der Gemeinde zugesagte hohe Wohnqualität sinkt durch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf ein nicht erträgliches Maß.

**Kommentar:**

Mit der Bereitstellung der Flächen für die Erschliessung, die Grünfläche und den Kinderspielplatz und die Umlegung der Ausbaukosten ist kein Eigentum an diesen Flächen erworben worden, so daß auch keine Verletzung der Eigentumsrechte nach Art. 14 GG gegeben sein kann. Gemäß dem, von der IG zitierten Urteil des BVerwG wird die städtebauliche Umlegung zwar grundsätzlich nicht als Enteignung angesehen, daraus folgt aber nicht, daß sich diese Flächen nach wie vor in Eigentum der Vorbesitzer befinden und sich daraus ein Entschädigungsanspruch ableiten läßt. "Im Falle der Umlegung ist ein Anspruch auf Rückenteignung eines Grundstückes nach Art. 14 I GG auch dann nicht gegeben, wenn es sich um eine für öffentliche Zwecke vorweg abgezogene Fläche handelt und der Zweck der Zuweisung später entfallen ist" (Zitat aus o.a. Urteil).

Zu den Erstattungsansprüchen siehe unten (Kommentar zur Stellungnahme des Katasteramtes).

Eine Erschliessung über die Neustadter Strasse ist aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich (siehe hierzu auch ausführliche Anmerkungen in Anlage 1a).

Nach Auskunft der Gemeinde Haßloch ist das Kanalsystem ausreichend dimensioniert.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist im Rahmen einer städtebaulich und landespflege-  
risch sinnvollen Nachverdichtung bestehender Gebiete immer gegeben. Gemäß dem  
Schall-Immissionsgutachten ist von 225 Fahrbewegungen - bei damals noch gerechneten  
50 Wohneinheiten - auszugehen. Da nur noch 40 WE projektiert sind, ist von max. 200  
zusätzlichen Fahrbewegungen auszugehen. Für einen innerörtlichen Bereich erscheint  
diese Zunahme zumutbar. Die Strasse ist als Sackgasse zudem nicht von Durchgangs-,  
sondern lediglich von Ziel-/ Quellverkehr betroffen. Die zukünftigen neuen Bewohner sind  
damit auch "Eltern" und somit an der Verkehrssicherheit der Kinder interessiert. Dies ist  
umso bedeutender, als die Verkehrssicherheit nicht nur rein mit der Verkehrsmenge,  
sondern vielmehr mit dem Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer zusammenhängt.

Gemäß dem o.a. Gutachten werden an keiner Stelle des Baugebietes die zulässigen  
Schallpegel in Höhe von 55 dB (A) tags bzw. 40 dB (A) nachts vor oder nach der geplanten  
Baumassnahme überschritten. "Eine Ausnahme stellen lediglich die Gebiete dar (nachts),  
welche unmittelbar an die Moltkestrasse grenzen. Die geringen Überschreitungen  
resultieren aber in keinem Fall aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch die  
geplante Baumassnahme" (Zitat aus o.a. Gutachten), sondern durch Schallimmissionen  
durch die Moltkestrasse selbst. Die Zunahme der Verkehrsbelastung ist daher zwar  
erheblich, aber zumutbar.

Nach einem gemeinsamen Gespräch der Verwaltung mit der Interessengemeinschaft am  
30.11.1997 und deren Rechtsbeistand wurden folgende Forderungen der IG schriftlich  
(mit Schreiben vom 11.12.1997) an die Verwaltung herangetragen:

- Reduzierung der geplanten 40 WE auf 20 WE
- Ausweisung des geplanten Wohngebietes als WA
- kein durchgängige Erschliessung von der Neustädter Str. zur W.-Busch-Strasse

Die Anzahl der Wohneinheiten wurde daraufhin nochmals auf eine Zahl von insgesamt 34  
reduziert. Die Anzahl der ursprünglich vorgesehenen 40 Wohnungen verringert sich somit  
um 6 Wohneinheiten.

Eine weitere Reduktion der Wohneinheiten auf 20 wie in o.g. Gespräch gefordert wird aus  
städtebaulichen Aspekten, hinsichtlich einer ökonomisch sinnvollen Ausnutzung des Ge-  
ländes unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie aus  
Gründen der Rentabilität nicht als sinnvoll erachtet.

Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Wohngebiet wird von der Verwaltung derzeit  
geprüft. Dazu ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden, daß die  
momentane Immissionssituation auf dem Gelände prüft. Die weitere Vorgehensweise be-  
züglich einer Änderung des Gebietscharakters wird sich an dem Ergebnis dieser Untersu-  
chung orientieren.

Hinsichtlich einer möglichen Erschliessung des Plangebietes wurden verschiedene Er-  
schliessungsalternativen untersucht (s. Anlage 1a). Im Ergebnis wurde klar, daß eine Er-  
schliessungsalternative nur über das südlich vom Plangebiet liegenden Firmengelände  
der Firma VW-Armbrust sinnvoll wäre. Auf Anfrage der Gemeindeverwaltung stellte sich  
in einem Gespräch mit den Firmenvertretern am 25.11.1997 die grundsätzliche Bereit-  
schaft der Firma heraus, den Betrieb auf ein entsprechend geeignetes Gelände unter ge-  
wissen Rahmenbedingungen zu verlagern. Daraufhin wurden alternative Bebauungs-  
planentwürfe erarbeitet, die das "Armbrust-Gelände" mit in die Planung mit einbezogen  
haben und in den BVE-Sitzungen vom 17.12.1997 und 8.01.1998 diskutiert.

Durch ein Schreiben der Firma Armbrust wurde der Verwaltung am 20.01.1998 mitgeteilt,  
daß eine Betriebsverlagerung in die Adam-Stegerwald-Str. aus finanziellen und zeitlichen  
Gründen nicht möglich ist.

Eine Erschliessung des Geländes ausschliesslich über das Armbrust- Gelände ist daher nicht möglich.

**Beschluß:**

Die Bedenken und Anregungen der Interessentengemeinschaft werden insofern berücksichtigt.

- Die Anzahl der geplanten 40 Wohneinheiten wird auf 34 Wohneinheiten reduziert.
- Die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet wird über das schalltechnische Gutachten überprüft.
- Eine durchgängige Erschliessung als Verbindung von der Wilhelm-Busch-Strasse zur Neustadter Strasse wird nicht vorgesehen.

**B. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (alte Fassung) wurde mit Schreiben vom 29.08.1997 mit Termin bis 3.10.1997 durchgeführt. Es gingen nachfolgende Anregungen und Bedenken ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeineratssitzung vom 19.02.1998.

**1. Katasteramt Rheinland-Pfalz, Neustadt (Schreiben vom 3.09.1997):**

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt.

Es ist zu prüfen, inwieweit Erschliessungskosten für das FISTnr. 3360/62 nachträglich anfallen. Die evtl. nacherhobenen Erschliessungsbeiträge sind den angrenzenden Grundstückseigentümern anteilmäßig zu erstatten.

**Kommentar:**

Für das betreffende Grundstück sind bereits die vollständigen Erschliessungsbeiträge über einen Ablösevertrag mit der Gemeinde Haßloch beglichen worden. Eine Nacherhebung und Rückerstattung an angrenzende Grundstückseigentümer entfällt damit.

**Beschluß:**

Die Ergänzungen des Katasteramtes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

**2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abtlg. Gesundheitsamt Neustadt (Schreiben vom 2.09.1997):**

Keine Bedenken

In Punkt 2.2 "Abfallbehälter" sind auch siedlungshygienische Anliegen aufzunehmen.

Abfallbehälter sind an schattigen Stellen, abseits von Wohnräumen zu lagern.

Zum Schutz des Trinkwassers ist der fachgerechte Bau von Brauchwasseranlagen sicherzustellen.

**Kommentar:**

Die Forderung des Gesundheitsamtes können nach dem Forderungskatalog des § 9 BauGB nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sein. Sie können daher nur unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Beschluß:**

Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird folgender Text aufgenommen:

"Abfallbehälter sind an schattigen Stellen, abseits von Wohnräumen zu lagern. Zum Schutz des Trinkwassers ist der fachgerechte Bau von Brauchwasseranlagen sicherzustellen."

**3. Deutsche Telekom, Niederlassung Kaiserslautern (Schreiben vom 25.09.1997)**

Keine Einwände

Hinweis auf Erforderlichkeit einer frühzeitigen Anzeige des Beginns der Erschliessungsmassnahmen.

**4. IHK Pfalz, Landau (Schreiben vom 10.09.1997)**

Keine grundsätzlichen Bedenken

Hinweis, daß die Ausweisung als Mischgebiet der tatsächlich geplanten Nutzung nicht gerecht wird.

Es wird bezweifelt, ob die geplante Mauer als aktiver Lärmschutz greift, da aufgrund der Nichtfestsetzung einer maximalen Firsthöhe die höchstgelegenen Wohnungen in ca. 12 m Höhe liegen werden. Die Mauer müßte dann eine nicht realisierbare Höhe erhalten. Prüfung, ob passiver Lärmschutzmassnahmen verbindlich vorgeschrieben werden können (bislang nur als Empfehlung).

**Kommentar:**

Die Umwandlung des "Mischgebietes" in ein "Allgemeines Wohngebiet" ist sinnvoll.

Zur Überprüfung der Lärmschutzmassnahmen sollte nochmals ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, welches die Lärmwerte des angrenzenden Betriebes aufnimmt und auf ihre Verträglichkeit mit der heranrückenden Wohnbebauung untersucht. Nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes soll hierzu eine Lärmmessung auf dem Gelände Armbrust erfolgen (höchstmöglicher Lärm). Unverträgliche Lärmwerte sind dabei eigentlich nicht zu erwarten, da die westlich und östlich angrenzende Bebauung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und daher gleichwertigen Schutzcharakter hat. Aus Grün-

den der Rechtssicherheit wird allerdings das o.a. Gutachten empfohlen.

**Beschluß:**

Das "Mischgebiet" wird in ein "Allgemeines Wohngebiet" vorbehaltlich des Ergebnisses aus der Schalltechnischen Untersuchung umgewandelt.

Zur Prüfung der Verträglichkeit von Allgemeinem Wohngebiet und angrenzendem Mischgebiet wird ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten sind.

**5. Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Neustadt / Wstr. (Schreiben vom 18.09.1997)**

Keine Einwände grundsätzlicher Art

Befürchtung, daß durch den ausschliesslichen Bau von Mehrfamilienhäusern das Baugebiet einen Wohngebietscharakter erhält.

**Kommentar:**

Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der vorgesehenen Bebauung als "Allgemeines Wohngebiet" umgewidmet werden. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung wird überprüft (s.o.)

**Beschlußvorschlag:**

s. Ziffer B. 4

**6. Gemeindeverwaltung Haßloch, Abtlg. IV Herr Walter (Schreiben vom 11.09.1997)**

Dadurch, daß keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen sind, ist das Ausweichen auf benachbarte Strassen und dadurch Beschwerden der Nachbarn vorprogrammiert.

Wendeplatz ist für eine PKW-Wendeplatz zu groß, für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu klein. Diese können jedoch durch Rückwärtsfahren in die Stichstrasse bequem wenden. Vorschlag: Verkleinerung des Wendeplatzes

Stichstrasse soll, sofern sie nicht über der Tiefgarage liegt, mit Sickersteinen gepflastert werden.

Hinweis auf ggfs. erforderlichen Umbau der Einmündung der Wilhelm- Busch-Strasse in die Moltkestrasse.

**Kommentar:**

Für die geplanten 34 Wohneinheiten, die der Bebauungsplanänderung zugrundegelegt wurden, ist gemäß LBauO die Errichtung von 51 Stellplätzen erforderlich. Da unbedingt vermieden werden soll, daß die Wilhelm-Busch-Strasse als Stellplatzfläche mißbraucht wird, sind 18 Stellplätze oberirdisch und 40 Stellplätze unterirdisch geplant. Damit liegt die

Stellplatzquote anstelle der geforderten 1,5 bei 1,7 Stellplätzen pro Wohneinheit. Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze ist im bisherigen Bebauungsplan ebenfalls nicht erfolgt, so daß das Ausweichen auf benachbarte Strassen alle Grundstücke betrifft. Mit der Erhöhung der Stellplatzquote wurden die Möglichkeiten der Problembewältigung bereits voll ausgeschöpft. Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze auf dem privaten Grundstück ist nicht sinnvoll, da auch die Erschliessungsstrasse selbst privat sein wird.

Die Befestigung von Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr soll gemäß Punkt 3 der Hinweise wasserdurchlässig erfolgen. Eine genauere Spezifizierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht zulässig. Ggfs. könnte neben den o.a. Flächen auch die Stichstrasse mit aufgenommen werden. Diese Hinweise können aus rechtlichen Gründen jedoch allenfalls empfehlenden Charakter haben.

Hinweis zum Umbau der Einmündung ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht beachtlich.

### **Beschluß:**

Unter den Hinweisen Ziffer 3 zum Bebauungsplan wird folgender Text aufgenommen: "Die Stichstrasse soll mit Sickersteinen befestigt werden."

Die Hinweise zum möglichen Umbau des Wendeplatzes und zum Umbau der Einmündung werden zur Kenntnis genommen.

### **7. Gemeindeverwaltung Haßloch, Abtlg. IV - Herr Hürten (Schreiben vom 3.09.1997)**

Aus Sicht des Erschliessungssachbearbeiters keine Bedenken oder Anregungen. Die evtl. Herstellung der bisher gemeindeeigenen Fläche (Grünanlage) müßte auf Kosten des Bauherrn erfolgen. Nachträgliche Schmutzwasserhausanschlüsse ebenfalls.

### **8. Gemeindewerke Haßloch (Schreiben vom 29.09.1997)**

Abwasserbeseitigung: Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Es kann gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Punkt 3 der Hinweise im Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

### **Kommentar:**

Die Hinweise in Punkt 3 der Bebauungsplanänderung enthalten nicht Gegenteiliges. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

Alle weiteren Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unerheblich.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Neustadt, Haßloch, den 25.03.1998

**Anlage 1a** zur Kommentierung der Bedenken / Anregungen der Bürger / Träger öffentlicher Belange

Zur Klärung möglicher Alternativen zur Verkehrsanbindung des Grundstücks F1StNr. 3360/43 wird nachfolgend die Zufahrtsmöglichkeit aus allen Himmelsrichtungen dargelegt und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft:

**Zufahrtsmöglichkeit aus Norden:**

Von Norden grenzt die Bebauung Moltkestrasse 84 und 86 an das Grundstück an. Die Gebäude sind mit einer Tiefgarage versehen, die teilweise bis an die Grundstücksgrenze nach Süden heranreicht. Die Ausfahrtsrampe führt auf die Moltkestrasse und ist mit 3 m Breite an der untersten Grenze ausgebaut. Die Gebäude und damit auch die Tiefgarage sind im Eigentum unterschiedlicher Personen (Privatpersonen sowie zwei Banken).

Die Zufahrt zum F1StNr. 3360/43 wäre theoretisch machbar, wenn die Tiefgarage im Süden mit der geplanten neuen Tiefgarage Wilhelm-Busch-Strasse verbunden wird. Dies ist tragwerks-technisch und von der Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb der Tiefgarage möglich. Allerdings müßte die Zufahrt über die im privaten Besitz befindliche Tiefgarage eigentumsrechtlich (ggfs. über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch) gesichert werden. Dieser baulichen und eigentumsrechtlichen Veränderung müßten allerdings alle Eigentümer zustimmen. Dies wären ca. 100 Unterschriften. Zur Abklärung der Umsetzbarkeit dieser Planungen hat der Eigentümer des F1StNr. 3360/43 Kontakt mit dem Verwaltungsrat des Gebäudekomplexes Moltkestrasse 84 - 86 aufgenommen. Dabei wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, daß es zu keiner positiven Entscheidung kommen wird. Die Zufahrt von Norden ist damit **nicht realisierbar**.

Des weiteren ist die Anbindung über die bestehende Tiefgarage verkehrstechnisch ungünstig. Zum einen ist die Rampe relativ eng, die Ausfahrt zur Moltkestrasse ohnehin unübersichtlich. Zum anderen wird die Moltkestrasse durch ihre Anbindung an die zukünftige Westrandstrasse verkehrlich zukünftig noch erheblich stärker belastet, so daß eine Ausfahrt aus der Tiefgarage für mehr als den derzeitigen Verkehr nicht zweckmäßig ist.

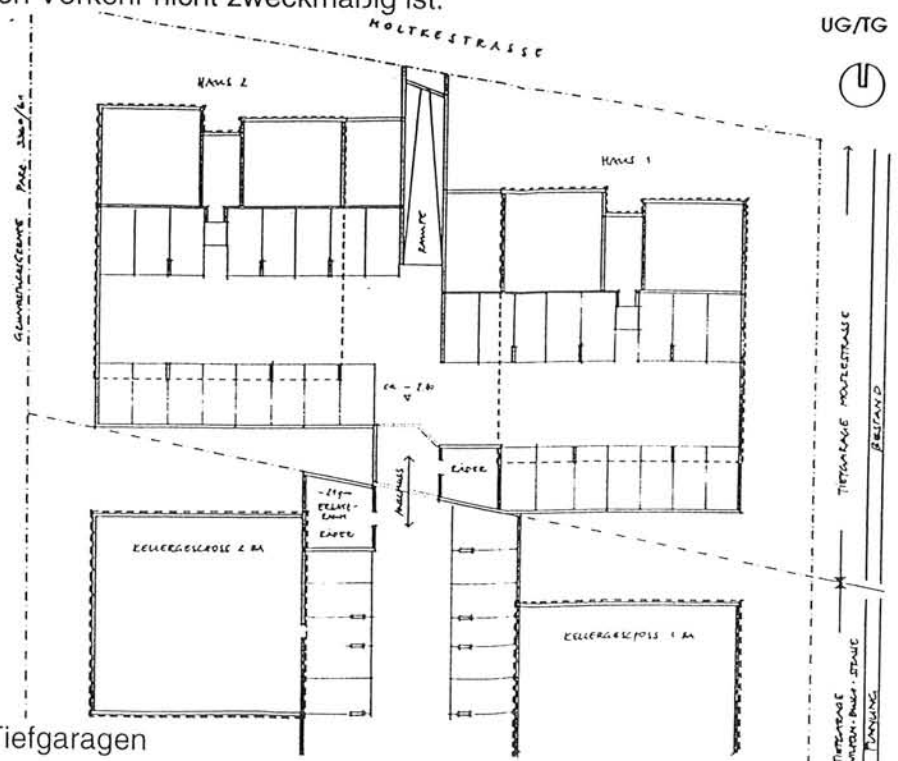


Abb. 1: Organisation der Tiefgaragen

**Zufahrtsmöglichkeit aus Süden:**

Im Süden grenzt das Gelände der KFZ-Firma Armbrust an das Grundstück FISTNr. 3360/43. Die Zufahrt über das Firmengelände ist nur schwer realisierbar, da sie entweder das Grundstück in zwei Teile schneiden würde, was zu einer erheblichen Einschränkung der gewerblichen Nutzung führt, oder an der westlichen Grundstücksgrenze liegen müsste und damit direkt an den Wohnbaugrundstücken (Gartenbereiche) der Bertholt-Brecht-Strasse und der Neustadter Strasse vorbeiführen würde und dort zu erheblichen Belästigungen führt, da eine schalltechnische Abschirmung nicht gegeben wäre.

Zudem soll gemäß Bauantrag der Firma Armbrust auf dem Gelände eine Ausstellungshalle errichtet werden, die die Herstellung einer Zufahrt über das Firmengelände ausschließt.

Die Zufahrt von Süden über die Neustadter Strasse ist damit **nicht realisierbar**.

**Zufahrtsmöglichkeit aus Westen:**

Westlich an das Grundstück schliessen die Reihenhausbebauungen in West-Ost-Richtung der Bertholt-Brecht-Strasse an. Die Reihenhäuser sind über ca. 3 m breite Zuwegungen erschlossen, die jeweils vor dem letzten Grundstück enden. Die Zuwegung ist zudem nur für die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnhäuser konzipiert. Eine Erschliessung des FISTNr. 3360/43 von Westen ist aufgrund der geringen Breite der Zuwegungen und der nicht machbaren Führung über die jeweils letzten Grundstücke **nicht realisierbar**.

**Zufahrtsmöglichkeit aus Osten:**

Für die Zuwegung aus Osten ist lediglich die Verlängerung einer der Stichstrassen der Wilhelm-Busch-Strasse über die angrenzende öffentliche Grünfläche hinweg erforderlich. Die Stichstrasse ist mit einer ca. 5,5 - 6 m breiten Fahrbahn mit beidseitig 1 - 1,2 m breiten Fusswegen (Halbbord) für die Aufnahme von 200 zusätzlichen Fahrbewegungen täglich (und damit insgesamt unter 500 Fahrbewegungen / 24 h) ausreichend ausgebaut.

Die Zufahrt zum Grundstück FISTNr. 3360/43 von Osten ist damit die einzige **realisierbare Zuwegung**.

**Anlage 2 zur Begründung****Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.03.1998 - 27.04.1998 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.03.1998 öffentlich bekanntgemacht. Es gingen nachfolgende Bedenken und Anregungen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.1998.

1. **Bedenken der Interessensgemeinschaft Wilhelm-Busch-Strasse** über den Rechtsanwalt Bühler, Neustadt mit Schreiben vom 16.04.1998:

Die Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 1.1 Ergebnis verschiedener Gespräche über die Bebauung des Grundstückes haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine Bebauung in geringerer Intensität nicht wirtschaftlich durchzuführen sei und das Grundstück unter dem Gesichtspunkt der Verdichtung der Bauweise bebaut werden soll. Bezüglich der Rechtmässigkeit des Bebauungsplanes ist die Wirtschaftlichkeit der Bebauung jedoch ohne Bedeutung. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen können nicht nachvollzogen werden, da sie bislang noch nicht offengelegt wurden.
- 1.2 Die Gemeinde Hassloch hat überwiegend auf das Einzelinteresse des Grundstückseigentümers Rücksicht genommen. Dies ist gemäß Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 5.03.1986 unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 1 und 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem widerspricht die Änderung eines Bebauungsplanes zugunsten eines einzelnen, wie im vorliegenden Fall. Allein die Tatsache, daß der Bebauungsplan nur ein Grundstück betrifft, spricht für eine unzulässige Einzelplanung, bei der die städtebauliche Situation nicht ausschlaggebend gewesen ist. Eine städtebauliche Begründung, die das öffentliche Interesse und die städtebaulichen Allgemeinbelange darlegt, liegt bislang nicht vor.
- 1.3 Aus Sicht der Allgemeinheit spricht ebensoviel für eine Bebauung ausschliesslich mit Einfamilienhäusern wie für Mehrfamilienhäuser. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, zumal im gesamten Wohngebiet eine Mischbebauung vorherrscht.

**Kommentar:**

- zu 1.1 Die Wirtschaftlichkeit der Bebauung war keineswegs Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) orientieren sich vielmehr an den bisherigen Festsetzungen des noch gültigen Bebauungsplanes. Gegenstand der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern war auch nicht die Wirtschaftlichkeit der Bebauung, sondern die Untersuchung von alternativen Erschliessungsmöglichkeiten. Aufgrund der Bedenken der Interessengemeinschaft (IG) wurde zusätzlich die Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen war es, daß zum einen die Erschliessung über die Wilhelm-Busch-Strasse zumutbar ist und zum anderen die Zahl der Wohneinheiten aus städtebauliche Aspekten hinsichtlich eines schonenden Umganges mit Grund und Boden nicht

auf die von der IG geforderten 20 Wohneinheiten beschränkt werden soll. Das Ergebnis der Gemeinderatssitzung vom 19.02.1998 ist im einzelnen der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen. Diese Anlage hat als Teil des Bebauungsplanes ebenfalls öffentlich ausgelegen und war somit jedermann einsehbar. Die städtebaulichen Gründe beinhalten insbesondere eine innerörtlich sinnvolle Verdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken. Die Rentabilität der Bebauung war lediglich ein Nebenaspekt, der mehr auf die Wirtschaftlichkeit des Umganges mit Grund und Boden im Vergleich zu einer Beanspruchung von Baugelände im Aussenbereich der Gemeinde Hassloch abzielte, als auf eine monetäre Wirtschaftlichkeit durch Bebauung und / oder Verkauf des Grundstücks. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt deshalb nicht vor, kann daher auch nicht offengelegt werden. Sie ist auch nicht erforderlich, da sie für die Bebauungsplanänderung ohne Bedeutung ist.

- zu 1.2 Das Erfordernis der Planänderung ist in Ziffer 3 der Begründung dargelegt. Demnach soll ein derzeit brachliegendes - innerörtliches - Gelände erschlossen und einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden. Die Gemeinde Hassloch ist bestrebt, im Interesse der Allgemeinheit und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden innerörtliche Brachflächen zu bebauen. Dabei ist zu beachten, daß eine Bebauung auch nach bisherigem Stand der Planung (ohne Bebauungsplanänderung) grundsätzlich möglich wäre. Für die tatsächlich Bebaubarkeit fehlt es jedoch - aufgrund der früheren Abteilung des nördlichen Grundstücksbereiches - an der Erschliessung des Grundstücks. Diese kann nur über die im bisherigen Bebauungsplan als "Grünfläche" dargestellte Fläche erfolgen. Aus diesem Grunde war die Bebauungsplanänderung erforderlich. Gleichzeitig sollten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überarbeitet werden, um einen geordneten Städtebau zu ermöglichen. Dies ist nach heutiger Planungsauffassung nicht der Fall, wenn ein Grundstück vollständig mit einer Baugrenze umfasst wird, wie dies im bisherigem Bebauungsplan der Fall ist.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Verdichtung und damit die Ausnutzbarkeit des Grundstücks sogar eingeschränkt, so daß nicht von einer Bebauungsplanänderung zugunsten des Grundstückseigentümers gesprochen werden kann.

Die Bebauungsplanänderung ist demnach insgesamt sowohl im Interesse der Allgemeinheit, als auch städtebaulich erforderlich und nicht auf ein Einzelinteresse abgestellt. Sie umfasst auch nicht nur ein Grundstück, sondern die Grundstücke F1StNr. 3360/62, 3370/5 und einen Teilbereich des F1StNr. 3360/44, auch wenn dieser aufgrund seiner Geringfügigkeit vernachlässigbar ist.

- zu 1.3 Im gesamten Wohngebiet ist in der Tat die Mischbebauung vorherrschend. Daraus folgt aber auch, daß auch eine Einfamilienhaus- oder Reihenhausbebauung nicht zwingend erforderlich ist. Der bisherige Bebauungsplan setzt keine Zahl der Wohneinheiten fest, sondern beschränkt die Bebauung nur auf "Einzel- und Doppelhäuser" bzw. "Hausgruppen". Da Mehrfamilienhäuser, sofern sie über einen gemeinsamen Eingang verfügen, aber auch als Einzelhäuser zu rechnen sind, wäre auf jedem Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist nicht ersichtlich, warum nur für das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück die Bebauung auf Einfamilien- oder Reihenhäuser beschränkt werden soll. Dies wiederum würde die Ausrichtung der Planung auf Einzelinteressen - nämlich das der Nachbarn - bedeuten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die umgebende Mischbebauung, indem keine Bebauungsform zwingend vorgeschrieben ist. Das überhaupt eine Zahl der Wohneinheiten festgelegt wurde, ist das Ergebnis der Berück-

sichtigung der Bedenken der Interessengemeinschaft, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden, die eine noch intensivere Bebauung befürchtet haben. Zwar waren damals nur 40 Wohneinheiten vorgesehen, ohne Beschränkung der Wohneinheiten hätten aber ohne weiteres auch wesentlich mehr Wohneinheiten realisiert werden können. Demzufolge ist der erreichte Planungsstand Ergebnis der sinnvollen Abwägung zwischen den Interessen der Anwohner und den Belangen des Städtebaus, insbesondere des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

**Beschluss:**

Die Bedenken der Interessengemeinschaft werden zurückgewiesen.

**2. Autohaus Armbrust (Schreiben vom 30.03.1998)**

Das Gehrecht in nordöstlicher Richtung über unseren Grundstücksbereich wird nicht gestattet.

**Kommentar:**

Das im Bebauungsplanentwurf eingetragene Gehrecht über den Grundstücksbereich der Fa. Armbrust basierte auf einer Übereinkunft zwischen der Fa. Müller Bau und dem Einwender.

Gemäß § 11 Abs. 1 LBauO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ein Kinderspielplatz für Kleinkinder herzustellen. Nach § 11 (2) LBauO ist dieser Spielplatz auf dem zu bebauenden Grundstück herzustellen, wobei gestattet werden kann, daß eine Erstellung des Spielplatzes in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück unter den Voraussetzungen möglich ist, daß der Spielplatz von den Kindern gefahrlos erreicht werden kann. Daher sah der offengelegte Bebauungsplanentwurf eine Fußwegeverbindung des Baugrundstückes zum bereits bestehenden Kinderspielplatz vor, die zwangsläufig aus der bestehenden Örtlichkeit heraus, über das Betriebsgelände der Firma Armbrust verlief.

Der jetzt erbrachte Einwand der Fa. Armbrust, diese dinglich zu sichernde Fußwegeverbindung auf ihrem Grundstück nicht mehr zu dulden, bedingt eine Änderung des offengelegten Planentwurfes. Die eingetragene Fußwegeverbindung über das Firmengelände entfällt daher, der nach § 11 (1) LBauO erforderliche Kinderspielplatz muß gemäß Abs. 2 auf dem Baugrundstück (bei Stellung des Bauantrages) nachgewiesen werden.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB ist für die Änderung des Planentwurfes nach Auslegung eine erneute Offenlage des geänderten Planentwurfes vorgesehen. Es kann bestimmt werden, daß Anregungen im Verlauf der Offenlage nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

**Beschluss:**

Das über das Betriebsgelände der Firma Armbrust verlaufende Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des Kinderspielplatzes vom Baugrundstück aus ent-

fällt.

Die Nordostecke des Betriebsgeländes der Fa. Armbrust (FISStNr. 3360/44) wird somit aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert und umfasst jetzt die FISStNr. 3360/62 und 3370/5.

Der geänderte Planentwurf wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut offengelegt. Anregungen im Verlauf der Offenlage können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

- 3. Bedenken der Kreisverwaltung Bad Dürkheim** mit Schreiben vom 7.11.1997  
Da das Schreiben der Kreisverwaltung erst nach Beendigung der Frist für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen ist, konnte es im Rahmen der Abwägung vor der öffentlichen Auslegung nicht mehr berücksichtigt werden. Bedenken werden wie folgt geäußert:
- 3.1 Gegen die innerörtliche Nachverdichtung ist grundsätzlich nichts einzuwenden. Problematisch wird allerdings die verkehrliche Belastung der Anwohner der Wilhelm-Busch-Strasse gesehen, die durch das Vorhaben und den dadurch verursachten Verkehr in einem Maße belastet werden, wie dies ohne weiteres nicht vorhersehbar war.
- 3.2 Es ist zu prüfen, ob nicht eine deutliche Reduzierung der möglichen Zahl der Wohnungen vorgenommen werden kann.
- 3.3 Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf erwecke eher den Eindruck der Orientierung an einem individuellen Bauwunsch als ihm eine städtebauliches Erfordernis zugrunde liegt.

#### **Kommentar:**

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, daß die Bedenken der Kreisverwaltung sich noch auf den Vorentwurf des Bebauungsplanes beziehen, in dem fünf Mehrfamilienhäuser ohne Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten geplant waren.

- zu 2.1 Zur Überprüfung der Zumutbarkeit des entstehenden Verkehrs wurde ein Lärm-schutzgutachten in Auftrag gegeben, daß dem Bebauungsplan in Anlage 3 beige-fügt ist. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde die verkehrliche Belastung als zumutbar eingestuft.
- zu 2.2 Den Bedenken entsprechend wurde die Zahl der Wohneinheiten bereits einge-schränkt.
- zu 2.3 Zum städtebaulichen Erfordernis wird auf die Kommentierung zu den Bedenken der IG (s.o.) verwiesen.

#### **Beschluss:**

Die Bedenken der Kreisverwaltung werden zurückgewiesen.

**Beschluss zur weiteren Verfahrensweise:**

Die Durchführung der weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Verfahrens wird auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB gemäß der Neufassung des BauGB 1998 beschlossen.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Neustadt, Haßloch, den 19.05.1998

**Anlage 3 zur Begründung**

**Abwägung nach der erneuten öffentlichen Auslegung**

Aufgrund einer in der Offenlage (in der Zeit vom 27.03. - 27.04.1998) erfolgten Anregung wurde der offengelegte Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, daß die Nordostecke des Betriebsgeländes der Firma Armbrust aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen wurde. Daraufhin wurde der geänderte Planentwurf gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 6.07.1998 - 05.08.1998 erneut ausgelegt, wobei bestimmt wurde, daß Anregungen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden konnten. -

Der betroffene Bürger sowie der die Interessengemeinschaft Wilhelm-Busch-Strasse vertretende Rechtsanwalt P.R. Bühler wurden schriftlich am 19.05.1998 über die erneute öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.1998 von der erneuten Offenlage informiert. Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Neustadt, Haßloch, den 9.10.1998

## Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 16.12.1993 beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am 10.02.1994 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, den 21.08.1997 im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" bekanntgemacht. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Montag, den 1.09.1997 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08.1997. Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 3.10.1997 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.02.1998 angenommen (Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am Donnerstag, den 19.03.1998 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den 27.03.1998 bis einschließlich Montag, den 27.04.1998 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 16.04.1998. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.1998 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen 3 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.1998 Beschluß gefasst hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 19.05.1998 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat erneut in der Zeit vom Montag, den 6.07.1998 bis einschließlich Mittwoch, den 5.08.1998 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 16.07.1998. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.1998 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. Anregungen im Verlauf der Offenlage können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen und mit der Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 8.10.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss erfolgte am 22.10.1998 unter Hinweis auf § 215 BauGB. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



Haßloch, den 15. Okt. 1998  
Gemeindeverwaltung

*A. h. Gebhardt*  
(Gebhardt) Bürgermeister