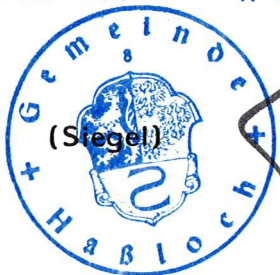


Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 7. Feb. 1994 bis 7. März 1994 öffentlich ausgelegen.



Haßloch, den 11. Juli 1994
Gemeindeverwaltung:

H. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 18. 07. 1994 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 13. 10. 1994 Az.: 610-13163-051 Ha-681Ei-De wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

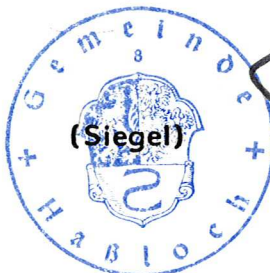


Bad Dürkheim, den 13. 10. 1994
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:
i.A.

Eichner
(Eichner)

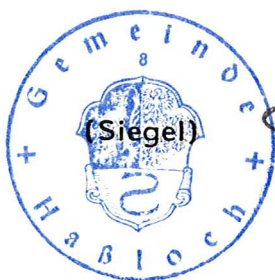
ausgefertigt:

Haßloch, den 4. Nov. 1994
Gemeindeverwaltung:



H. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 17. Nov. 1994 unter Hinweis auf § 215 BauGB.



Haßloch, den 21. Nov. 1994
Gemeindeverwaltung:

H. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch

8/III

Bebauungsplan
„Neumühlweg, III. Änderung“

Maßstab: 1:1000

bearbeitet: Schr.

gezeichnet: L.A.

geändert:

Gemeindebauamt:

in Auftrag

Amtsrat

Bebauungsplan

"Neumühlweg, III. Änderung" (8/III)

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 Von den im "Allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), nur an den durch Planeintrag (Hotel, Gasthaus) gekennzeichneten Stellen, 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 die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte, z.B. 0.4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte, z.B. 0.8 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend und als Höchstgrenze festgesetzt. Sie muß die in der Nutzungsschablone als zwingend eingetragenen Werte (z.B.: I) zwingend einhalten, bzw. darf die als Höchstwerte (z.B. II) eingetragenen Werte nicht überschreiten.

2.5 Die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe an der Traufe) darf bei den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen folgende Maße nicht überschreiten:

- im I-geschossigen Bereich : 4,20 m
- im II-geschossigen Bereich : 7,00 m
- im IV-geschossigen Bereich : 13,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Gehweg bzw. Straßenkrone bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.6 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 je nach Gebietsart:

Offene Bauweise

Haus-Hof-Bauweise

besondere (abweichende) Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO, d.h. im vorderen Bereich Haus-Hof-Bauweise und im hinteren Bereich geschlossene Bauweise entsprechend der Planzeichnung.

Einzelhäuser

Doppelhäuser

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der viergeschossigen Bauweise südlich der Lindenstraße, der Haus-Hof-Bauweise und der besonderen Bauweise wird durch die eingetragene Hauptfirstrichtung als zwingende Festsetzung in der Planzeichnung angegeben.

- 4.2 Bei der Ausführung von Doppelhäusern mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten:
Die Doppelhaushälften dürfen gegeneinander versetzt sein. Die Festsetzung 8.2.2 ist dennoch zu beachten.
- 4.3 Bei der Ausführung von Doppelhäusern mit Giebel zur Straße ist folgendes zu beachten:
Beide Doppelhaushälften dürfen nicht gegeneinander versetzt werden.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – §§ 12 und 14 BauNVO)

- 5.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 8 Abs. 10 zu errichten. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 5.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Der Vorgarten darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
Größere genehmigte Stellplätze im Vorgartenbereich, die vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes erstellt wurden, genießen Bestandsschutz.
- 5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich vor der Baugrenze nicht zulässig.
- 5.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.
- 5.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet, mit Ausnahme für den Bereich der viergeschossigen Bauweise an der Lindenstraße, wird aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei WoE festgesetzt.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten.

Die Anpflanzungen dürfen –gemessen von OK Straßenkrone– 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Die Einzäunung darf die Sicht nicht behindern.

Die straßenseitige Einfriedung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 8.1 Eine Festsetzung der Sockelhöhe entfällt, da bei Nr. 2.5 die Angabe einer Wandhöhe an der Traufe festgesetzt wurde.
- 8.2 Bei der Ausführung von Doppelhäusern mit Firstrichtung parallel zur Straße ist folgendes zu beachten:
 - 8.2.1 Die Traufhöhen beider Doppelhaushälften dürfen unterschiedlich hoch sein.
 - 8.2.2 Die Firsthöhe muß für die beiden Doppelhaushälften gleich sein. Der First muß ohne Versatz über beide Doppelhaushälften laufen.
 - 8.2.3 Die Sockelhöhe darf verschieden sein.
- 8.3 Bei der Ausführung der Doppelhäuser (max. zweigeschossig) mit Giebel zur Straße ist folgendes zu beachten:
 - 8.3.1 Die Traufhöhen beider Doppelhaushälften dürfen unterschiedlich hoch sein.
 - 8.3.2 Die Firsthöhe muß für beide Doppelhaushälften gleich sein. Der First liegt auf der Grenze zwischen beiden Doppelhaushälften. Der First muß ohne Versatz über das ganze Gebäude laufen.

- 8.3.3 Die Sockelhöhe der beiden Doppelhaushälften darf nur bei der Ausführung von einer Doppelhaushälfte in 2-geschossiger Bauweise und einer Doppelhaushälfte in 1 1/2-geschossiger Bauweise ungleich sein.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bindungen für die Erhaltung im öffentlichen Bereich

An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen der bestehenden Kinderspielplätze sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu pflegen und zu unterhalten.

9.2 Bindungen für die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Beim geplanten Parkplatz Ecke Lindenstraße/Tulpenstraße sind an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen großkronige schattenspendende Bäume und Baumgruppen anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Als Unterpflanzung sollen Gehölze und Hecken in Anpassung an den privaten Bereich angepflanzt werden. Da der bestehende öffentliche Spielplatz an das Grundstück angrenzt, muß darauf geachtet werden, daß nur für Spielplätze zulässige Pflanzenarten zur Anwendung kommen. Die Bäume und Gehölze sind unter der Ziffer 9.4 auszuwählen. Der bereits bestehende Bewuchs ist zu erhalten und zu pflegen.

9.3 Bindungen für die Anpflanzungen im privaten Bereich

Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. Fuß- und Radweg und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

- a) Bei einer Vorgartentiefe bis 3 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 8 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
- b) Bei einer Vorgartentiefe über 3 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.

c) Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

9.4 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Tilia cordata	Winterline

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus spec.	Zierapfelarten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder
Sambucus nigra	Holunder

Für die Unterpflanzungen sollen verwendet werden:

Coryllus avelana	Haselnuß
Acer ginnala	Feuerahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsflieder
Deutzia gracilis	Deutzie
Forsythia	Goldglöckchen
Hamamelis mollis	Zaubernuß
Potentilla	Fingerstrauch
Spiraea arguta	Schneespiree
Weigelia	Weigelia

9.5 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

9.6 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.

9.7 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LBauO

10. Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Dachform und Dachneigung Wohngebäude, offene, ein- und zweigeschossige Bau- weise als Einzelhäuser	Flach-, Sattel-, Walmdach (auch Krüppelwalm) mit 0° - 45° Neigung
Doppelhäuser	Satteldach mit 30° - 45° Neigung (s. auch 8.2 und 8.3)
Wohngebäude in Haus-Hof- und besonderer Bauweise	Satteldach mit 30° - 45° bzw. 30° - 60° Neigung gemäß Planeintragung
Mehrfamilienhäuser viergeschossig	Sattel-, Walmdach mit 25° - 30° Neigung
Garagen und Nebengebäude	Flach-, Satteldach mit 0° - 45° Neigung oder Dachform und Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude, Pulldach bis 45° Neigung

jedoch nur an dem Gebäudeteil zulässig, der an das
Wohngebäude angebaut ist bzw. bis zur Gebäudeflucht
oder Gebäudeecke.

10.2 Dacheindeckung

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

10.3 Dachaufbauten, Dachterrassen

Dachaufbauten (Gauben) sind bei eingeschossigen Wohngebäuden sowie bei zweigeschossigen Wohngebäuden, deren 2. Vollgeschoß innerhalb des Dachgeschosses angeordnet wird, zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf auf jeder Seite nicht mehr als die halbe Gebäudelänge betragen. Dachaufbauten lüftungs- und heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig. Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die Sattel- und Walmdächer ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

10.4 Kniestöcke

Eine Angabe zur Kniestockhöhe entfällt, da bei Nr. 2.5 dieser textlichen Festsetzungen maximale Wandhöhen an der Traufe festgesetzt wurden.

10.5 Bei der Ausführung von Doppelhäusern mit Firstrichtung parallel zur Straße, darf die Dachneigung der Vorder- und Rückseite des Satteldaches der beiden Doppelhaushälften verschieden sein. Die angrenzenden Dachflächen je Doppelhaushälfte müssen jedoch die gleiche Dachneigung haben, in einer Ebene liegen bzw. parallel sein.

10.6 Bei der Ausführung der Doppelhäuser mit Giebel zur Straße müssen alle Dachflächen die gleiche Neigung haben.

10.7 Ein Krüppelwalm beim Doppelhaus ist nur dann zulässig, wenn die angrenzenden Dachflächen vom Satteldach im Bereich vom Krüppelwalm zwei gleiche Dachneigungen haben.

11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

11.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Vorderkante Baukörper (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.

12. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper das Maß von 1,10 m -gemessen ab Oberkante Gehweg- nicht übersteigen. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

12.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist straßenseitig nicht zulässig.

12.3 Bei den Mehrfamilienhäusern ist eine straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

12.4 Die Höfe bei der Haus-Hof-Bauweise und der besonderen Bauweise an der Rennbahnstraße und dem Neumühlweg sind mit deutlich gerahmten, vertikal oder diagonal gegliederten Holztoren, nicht unter 1,80 m Höhe, abzugrenzen.

Im Bild dargestellter Text von:

4. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Abs. 2 BauGB)

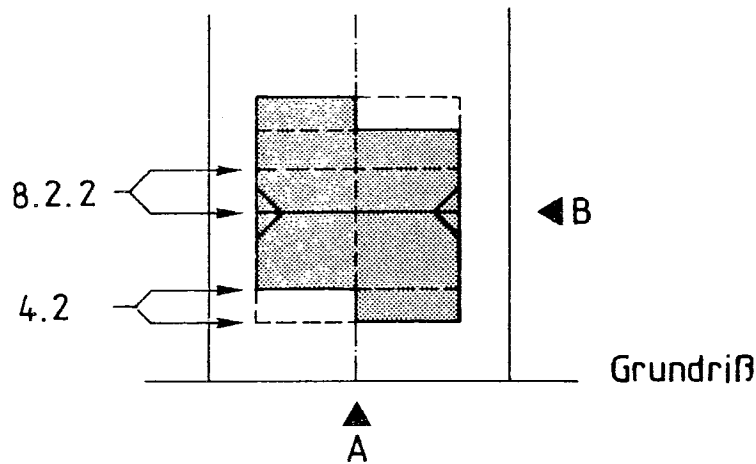
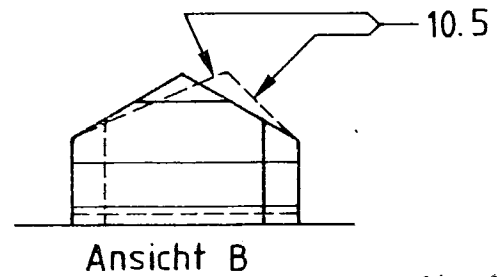
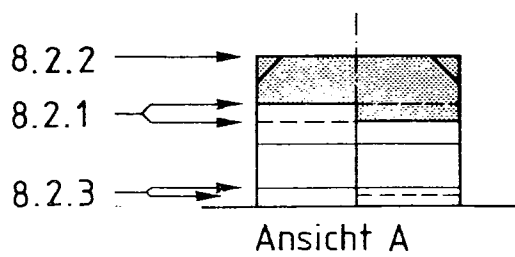
8. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

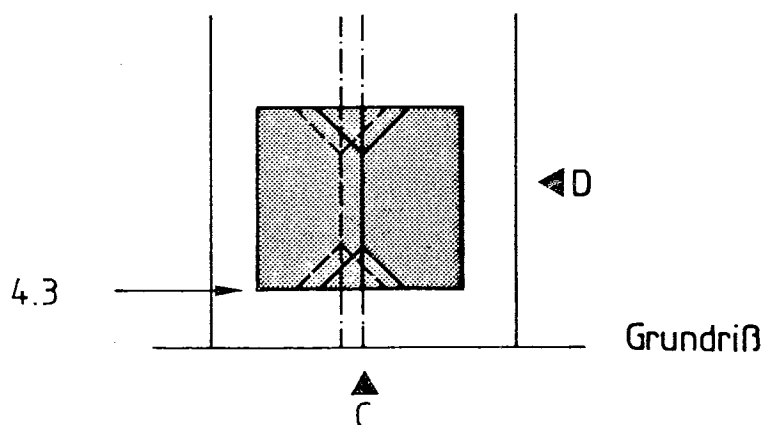
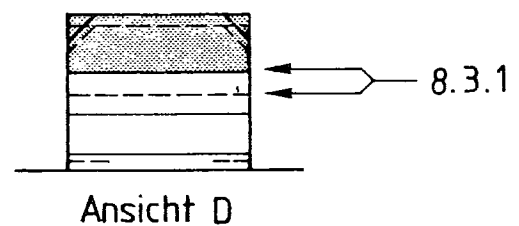
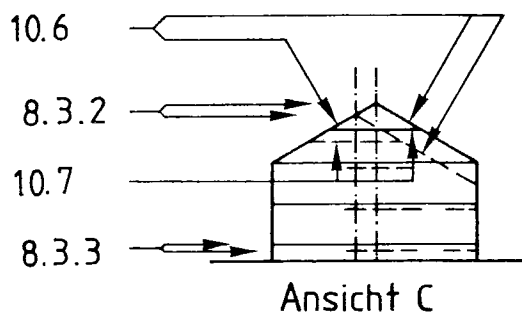
10. Dachgestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

8.2



8.3



H I N W E I S E

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. 06232/75863, 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.