

Bebauungsplan „Neumühlweg, IV. Änderung“ (8/IV)

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 „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4 a BauNVO.
 - 1.2 Die im „Besonderen Wohngebiet“ nach § 4 a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

 - 2.1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,4 nicht überschreiten. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Befestigungen ist bis max. 0,75 zulässig.
 - 2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
 - 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Der in der Nutzungsschablone eingetragene Wert (II) darf nicht überschritten werden.
 - 2.4 Die Höhe der baulichen Anlage (Wandhöhe an der Traufe) darf 7,00 m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Gehweg bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 - 2.5 Konstruktiv bedingte größere Traufhöhen, die sich unvermeidbar aus dem Gebäudegrundriß ergeben (z.B. bei Gebäudevor- und rücksprüngen), sind mit einer zusätzlichen Höhe von max 0,50 m gestattet. Dies gilt jedoch nur für max. 1/3 der Gebäudelänge auf jeder Gebäudeseite.

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

Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung.

Zulässig ist:

Offene Bauweise, Einzelhaus

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

Die Firstrichtung wird zwingend festgesetzt.

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 den Straßenbegrenzungslinien auf dem Privatgrundstück nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 8 Abs. 9 zu errichten. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
- 5.2 Die Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück anzuordnen. Die dargestellten Grünflächen dürfen höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
- 5.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind in den dargestellten Grünflächen nicht zulässig.
- 5.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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)

In Anpassung an den Bebauungsplan „Neumühlweg, III. Änderung 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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An dem im Plan gekennzeichneten Bereich besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Haßloch.

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 des bestehenden Kinderspielplatzes sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu pflegen und zu unterhalten.

9.2 Bindungen für die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Auf der Spielplatzerweiterungsfläche sollen, soweit als möglich, großkronige schattenspendende Bäume und Baumgruppen zur Anpflanzung kommen, die zu pflegen und zu unterhalten sind. Als Unterpflanzung sollen Gehölze und Hecken angepflanzt werden. Es muß darauf geachtet werden, daß nur für Spielplätze zulässige Pflanzenarten zur Anwendung kommen. Die Bäume und Gehölze sind unter der Ziffer 9.5 auszuwählen.

9.3 Bindungen für die Erhaltung im privaten Bereich

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Sollten Bäume und Gehölze durch Zufahrten entfallen, so sind diese an anderer Stelle neu zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Bäume und Gehölze sind unter der Ziffer 9.5 auszuwählen.

9.4 Bindungen für die Anpflanzungen im privaten Bereich

An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind Bäume anzupflanzen, die vorzugsweise aus der Artenliste 9.5 auszuwählen sind.

9.5 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Walnuß	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata „Greenspire“

Bäume 2. Ordnung

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

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Feldahorn	Acer campestre
Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Essigrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- 9.6 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.
- 9.7 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.
- 9.8 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 Sattel-, Walmdach (auch Krüppelwalm) mit 30°-45° Neigung.
- Garagen und Nebengebäude Flachdach, Satteldach mit 30°-45° Neigung oder Dachform und Neigung in Anpassung an das Hauptgebäude. Pultdach bis 45° Neigung, jedoch nur an dem Gebäudeteil zulässig, der an das Wohngebäude angebaut ist.
- 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.
- 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 1/3 der Gebäudelänge betragen.

11. Gestaltung der Stellplätze
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

12. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

12.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden. Die Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise aus der Artenliste 9.5 auszuwählen.

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

13. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

13.1 Eine straßenseitige Einfriedung ist bis max. 1,10 m -gemessen ab Oberkante Gehweg- zulässig. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

13.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist nicht zulässig.

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Neumühlweg, III. Änderung“ wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim am 18.07.94 angezeigt. Mit der Erklärung vom 13.10.94, Az.: 610-13/63-05/Ha-68/Ei-De wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Der Gemeinderat beschloß am 15.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neumühlweg, IV. Änderung“. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde notwendig, da der im Bebauungsplan „Neumühlweg, III. Änderung“ für dieses Grundstück ausgewiesene Parkplatz nicht mehr benötigt wird. Somit kann ein Teil dieses Grundstückes der Wohnbebauung zugeführt werden, ein weiterer Teil der bestehenden Trafostation und der restliche Teil als Erweiterungsfläche des Spielplatzes genutzt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der mit Verfügung vom 2. April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/KI-Ki, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ aus. Das Planungsgebiet ist als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.“

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Haßloch. Es umfaßt die Grundstücke mit den Plannummern 11230/19 (Trafostation) und 11230/12 (Lindenstraße12).

4. Baubestand und Nutzung

Der bisherige gültige Bebauungsplan „Neumühlweg, III. Änderung“, der 1994 in Kraft getreten ist, weist das Grundstück 11230/12 als Parkplatzfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ aus. Der Bebauungsplan „Neumühlweg, IV. Änderung“ weist für das Grundstück die bauliche Nutzung als „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a BauNVO aus. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neumühlweg, III. Änderung“ angepaßt. Ebenso wurde die Festsetzung, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen, übernommen. Danach sind je Wohngebäude max. drei Wohneinheiten zulässig.

5. Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für einen Streifen von 3 m Breite entlang der Straßenbegrenzungslinien Auflagen festgesetzt, um die dort gepflanzten Linden zu erhalten und die Durchgrünung des Straßenraumes zu gewährleisten. Bei Neupflanzungen soll aus gestalterischen Gründen die Bepflanzung in Anlehnung an den Bestand weitestgehend mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

6. Kinderspielplatz

Der bestehende Kinderspielplatz hat eine Größe von ca. 484 m² und soll nun insgesamt auf ca. 800 m² erweitert werden.

7. Flächenzusammenstellung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 2.146 m², aufgeteilt in:

Besonderes Wohngebiet

(WB, § 4 a BauNVO) ca. 1.300 m²

Versorgungsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) ca. 46 m²

Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ca. 800 m²

8. Geplante Bebauung

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit den Außenmaßen von 12 x 40 m und max. 3 Wohneinheiten.

9. Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

10. Versorgung, Abwasserbeseitigung und Leitungsrechte

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

Durch das Grundstück Lindenstraße 12 läuft der Kanal der Tulpenstraße. Zu diesem Kanal sind beidseitig 4 m Abstand einzuhalten. Diese Fläche ist mit Leitungsrechten zu belasten und von einer Bebauung freizuhalten.

11. Kosten

Das Grundstück Lindenstraße 12 ist bereits erschlossen. Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück Lindenstraße 12 wurde 1974 umgelegt. Davon ist eine Fläche für die Trafostation abzumessen und eine Grenze zu dem bestehenden und zu erweiternden Spielplatz herzustellen.

13. Bebauung des Grundstückes

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 18.10.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 16.11.1995

Im Auftrag


(Eichner)

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. 06232/107-300, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Ebenso soll das Regenwasser der Dachflächen nicht in den Kanal geleitet werden, sondern auf den Grundstücksflächen versickern oder in Behältern gesammelt zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.12.1994 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag, den 23.3.1995 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, dem 23.3.1995 im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Montag, dem 27.3.1995 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.5.1995.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 16.6.1995 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 26.6.1995 angenommen (Auslegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag, dem 27.7.1995 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 Montag, dem 7.8.1995 bis einschließlich Mittwoch, dem 6.9.1995 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

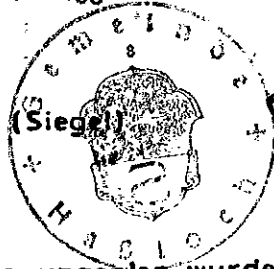
Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, dem 31.8.1995.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.7.1995 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.9.1995 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. Aug. 1995 bis 06. Sep. 1995 öffentlich ausgelegt.



Haßloch, den 22. Sep. 1995
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 18.10.1995 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 16.11.1995 Az.: 610-13/631 Ha-721 Ei-De wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

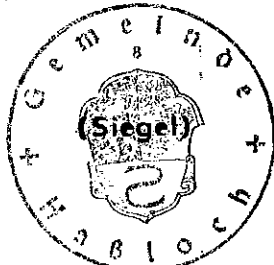


Bad Dürkheim, den 16.11.1995
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:

Eichner
(Eichner)

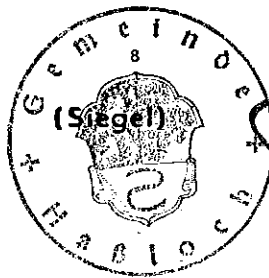
ausgefertigt:

Haßloch, den 28. Nov. 1995
Gemeindeverwaltung:



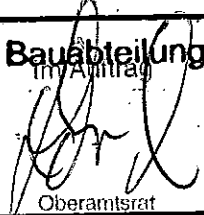
J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 07. Dez. 1995 unter Hinweis auf § 215 BauGB.



Haßloch, den 18. Dez. 1995
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch	
8/IV	Bebauungsplan "Neumühlweg, IV. Änderung"
Maßstab: 1:1000	Bauabteilung:  Oberamtsrat
bearbeitet:	
gezeichnet: L.A.	
geändert:	