

Gemeinde 6733 Haßloch
Änderungsplan V
 zu dem mit RE. vom 20.7.1961, Az.: 421 07, Tgb. Nr.: N 21 8 genehmigten
Bebauungsplan „Neumühlweg“

Satzung
 gemäß §§ 8 - 12 BBauG in Verbindung mit § 24 GemO Rheinland-Pfalz,
 §§ 123, 124 und 129 LBAuG vom 27.2.1974 und § 17 LPFlG (Landespflegegesetz)
 in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37) sowie § 1 der Hauptsatzung der
 Gemeinde Haßloch vom 23.11.1979.

Zeichenerklärung:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl
- Ⓞ Geschosflächenzahl
- ⚠ offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn + Gehwege)
- Ga Garagen
- St Stellplätze
- private Grünfläche (Vorgärten)
- ⊙ Bäume 1. und 2. Ordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
- bestehende Nebengebäude
- geplante Wohngebäude
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl | Füllschema der Nutzungsschablone | Bauweise |
|-----------|------------------------|------------------|--------------------|----------------------------------|----------|
| Ⓜ | 11 | 0.4 | 0.8 | | |
- öffentlicher Kleinkinderspielplatz
- öffentliche Grünfläche
- Sichtwinkel mit Maßangaben



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

- 1. Allgemeines**
- 1.1 Um die besonders großen Grundstücke mit insgesamt 1.845 m² Fläche, Rennbahnstraße 23 und 25, wirtschaftlicher nutzen zu können, wurde von den Eigentümern der Antrag gestellt, den Bebauungsplan "Neumühlweg" so zu ändern, daß anstelle der vorgesehenen zwei Einzelehäuser ein Reihenhäuser mit 6 Wohneinheiten errichtet werden kann.
- 1.2 Der Gemeinderat hat am 25.9.1980 den Aufstellungsbeschluss gefaßt, den mit Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 28.8.1972, Az.: 405-03-D0W - Haßloch 8 b genehmigten Änderungsplan 2 und Erweiterungsplan zum Bebauungsplan "Neumühlweg" zu ändern.
- 1.3 Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Rennbahnstraße 23 und 25, Flurstück-Nr. 10 998 und 10 999.
- 1.4 Der Änderungsplan umfaßt eine Fläche von 1.845 m², aufgeteilt in:
- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) ca. 1.260 m²
 - Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG) ca. 475 m²
 - Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG) ca. 110 m²
- 1.5 Die Größe der Baugrundstücke liegt zwischen 175 und 245 m², zusätzlich jeweils einer Garage.
- 1.6 Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendepplatz von der Rennbahnstraße her.
- 2. Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- Die Grundstücke sind über die Rennbahnstraße an das Versorgungs- und Abwassernetz angeschlossen. Es werden für die Häuser innerhalb der neu zu bildenden Stichstraße zusätzliche Leitungen verlegt.
- 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**
- Der Gemeinde entstehen keine zusätzlichen Kosten, da der Bauträger diese übernimmt.
- 4. Bodenordnende Maßnahmen**
- Die Vermessung soll so schnell als möglich erfolgen, spätestens jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.
- 5. Erschließung des Baugebietes**
- Die Erschließung des Baugebietes erfolgt sofort nach der Vermessung. Die öffentlichen Verkehrsflächen und der Spielplatz gehen kostenlos in das Eigentum der Gemeinde über.
- 6. Bebauung der Grundstücke**
- Die Grundstücke sollen nach Aussage der Grundstückseigentümer vordringlich bebaut werden.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 1 und 4 BBauG
 in Verbindung mit den §§ 123, 124 und 129 der LBAuG vom 27.2.1974

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände**
- 1.1 Die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4, Abs. 3 BauNVO vom 15.9.1977 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauNVO vom 15.9.1977 als Höchstwerte im Rahmen der LBAuG vom 27.2.1974 verbindlich.
- 1.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBAuG vom 27.2.1974 zu beachten.
- 2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
- 2.1 Garagen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zu errichten.
- 2.2 Nebengebäude können nicht errichtet werden, da hierzu die erforderlichen Flächen fehlen.
- 2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3. Dächer**
- 3.1 Dachformen und Dachneigungen:
- | | |
|-------------------------------|---|
| Wohngebäude in Reihenbauweise | Satteldach mit 30° Neigung. Abweichungen von ± 30° Neigung sind zulässig. |
| Garagen | Flachdach mit 0 - 10° Neigung |
- Bei der Hausgruppe müssen die Sockelhöhen, die Stockwerkshöhen, die Gesimshöhen, die Dachneigungen und die Dachüberstände gleich sein.
- 3.2 Dachaufbauten
 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 3.3 Dacheindeckung
 Bei der Eindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für die Flachdächer bei den Garagen.
 Die Eindeckung bei der Hausgruppe muß in der Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.
- 4. Kniestücke**
 Kniestücke sind nicht zulässig.
- 5. Sockelhöhe**
 Die Sockelhöhe (OK Erdschoß-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1.00 m nicht überschreiten.
- 6. Stellplätze**
- 6.1 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken, bei den ausgewiesenen Stellen zu errichten.
- 6.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.
- 7. Einfriedigungen**
- 7.1 Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedigungen vor der Baugrenze darf das Maß von 1.10 m gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0.30 m betragen.
- 7.2 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderen störenden Materialien ist straßenseitig nicht zulässig.
- 8. Grünordnung** gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 15 BBauG in Verbindung mit § 17 LPFlG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37)
- 8.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich
 Außer eines Spielplatzes für Kleinkinder von ca. 110 m², im Südwesten des Gebietes, sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Hier sollten außer großkronigen schattenspendenden Bäumen auch noch Gehölze und Hecken in Anpassung an den privaten Bereich angepflanzt werden. Hierüber ist vor Ausführung der Arbeiten ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- 8.2 Pflanzungen im privaten Bereich
 Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:
- Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
 - Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
 - Außerdem ist in den hinteren Bereichen der Eckplätze zusätzlich jeweils ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

- 8.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung:
- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudo-platanus | - Bergahorn |
| Acer saccharinum | - Silberahorn |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Picea excelsa | - Rotfichte |
| Picea omorika | - Serbische Fichte |
| Picea sitchensis | - Sitkafichte |
| Picea griffithii | - Tränenkiefer |
| Platanus acerifolia | - Platane |
| Quercus pedunculata | - Stieleiche |
| Quercus pedunculata Fastigiata | - Pyramdeneiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
- Bäume 2. Ordnung:
- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Acer sampestre | - Feldahorn |
| Amelancier canadensis | - Kanadischer Felsen- |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Hippophae rhamnoides | - Sanddorn |
| Malus Millieri | - Zierapfel |
| Picea pungens Glauca Koster | - Blaufichte |
| Prunus avium Plena | - Zierkirsche |
| Prunus cerasifera | - Zierpflaume |
| Rhus typhina | - Essigbaum |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Taxus baccata | - Eibe |
- Für die Anlage niedriger Hecken sollen verwendet werden:
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Berberitzen | - Sauerdorn |
| Chamaecyparis | - Cypressen |
| Cotoneaster in Arten | - Felsenmispel |
| Deutzia | - Malblumenstrauch |
| Forsythien | - Goldglöckchen |
| Ligustrum | - Rahnweide o. Liguster |
| Pinus montana | - Zwergkiefer |
| Potentilla | - Fingerstrauch |
| Pyracantha | - Feuerdorn |
| Ribes | - Zierjohannisbeere |
| Spiraea arguta | - Schneespiree |
| Spiraea japonica | - Zwergspiree |
| Tamarix pentrandia | - Erikastrauch |
| Taxus | - Eiben |
| Thuja | - Lebensbaum |
- 8.4 Weitere Bäume und Strücker der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig. Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen dürfen nicht höher als 1.10 m erfolgen.
- 8.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
- 8.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 8.7 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
- 8.8 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Verfahrensablauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 25.9.1980 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 im "Geschäftsanzeiger" (Wochezeitung für Haßloch und Umgebung) am 14.11.1980 bekanntgemacht.

Die vorgenannte Wochezeitung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, dem 14.11.1980 im "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit von Montag, dem 17.11.1980 bis Dienstag, dem 2.12.1980 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 2.3.1981.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.5.1981 angenommen. (Auslegungsbeschluss gemäß § 2a Abs. 6 BBauG)

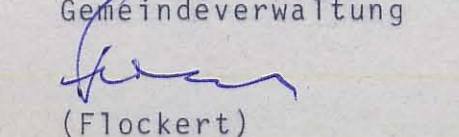
Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im "Geschäftsanzeiger" am Freitag, dem 29.5.1981 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit von Dienstag, dem 9.6.1981 bis einschließlich Donnerstag, dem 9.7.1981 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 3.6.1981 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

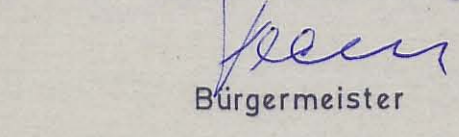
Der Bebauungsplan einschließlich den textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.7.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 27. Juli 1981
 Gemeindeverwaltung

 (Flockert)
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (gem. § 11 BBauG)

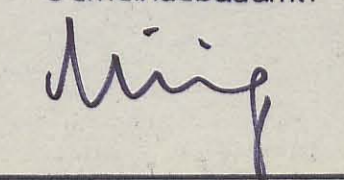
1. FERTIGUNG
GENEHMIGT
 Mit Verf. vom 10. Dez. 1981 Az. 010-13/225/HA-16/KL.
 Neudeich o. d. Wäldstraße, den 10. Dez. 1981
 KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
 LA


Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 31.12.1981 unter Hinweis auf § 15a BBauG.

Haßloch, den 04. Jan. 1982
 Gemeindeverwaltung:

 Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Haßloch/Pfalz

8/V Änderungsplan V
 Bebauungsplan „Neumühlweg“

Maßstab 1:500	Gemeindebaumeister:
Zeichnung Nr.:	
Bearbeitet: Bauingenieur (grad.)	
Gezeichnet: Theo Henrich	
Geändert: Haßloch	