

Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan

"Neumühlweg" V. Änderung (8/V)

S a t z u n g

Gemäß §§ 8 - 12 BBauG in Verbindung mit § 24 GemO Rhld-Pfalz, §§ 123, 124 und 129 LBauO vom 27.2.1974 und § 11 LPflG (Landespfllegegesetz) vom 14.6.1973 sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23.11.1979.

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 Einzelhäuser ein Reihenhaus 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 - DÜW - 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 (gem. § 4 BauNVO)	ca. 1.260 m ²
Verkehrsflächen (gem. § 9, Abs.1, Ziff.11 BBauG)	ca. 475 m ²
Öffentliche Grünflächen (gem. § 9, Abs. 1 Ziff.15 BBauG)	ca. 110 m ²
- 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 bereits über die Rennbahnstraße an das Versorgungs- und Abwassernetz angeschlossen. Es werden für die Reihenhäuser 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 und 124 der LBauO 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 LBauO vom 27.2.1974 verbindlich.

1.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO 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 ausnahmsweise zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachformen und Dachneigungen:

Wohngebäude in Reihenhausbauweise	Satteldach mit Neigung \pm	30° 3°
Garagen	Flachdach mit Neigung	$0-10^{\circ}$

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. Kniestöcke

Kniestöcke sind nicht zulässig.

5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoß-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. Einfriedungen

7.1 Die Höhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen 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 § 11 LPflG (Landespfllegegesetz) vom 14. Juni 1973.

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 schatten spendenden 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 Straßengrenzungslinien und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen.

- a) Bei einer Frontlänge bis 20 m und darüber sowie einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
- b) Bei einer Frontlänge bis 20 m und darüber sowie einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10m Frontlänge 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	- Pyramideneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer sampestre</i>	-	Feldahorn
<i>Amelanchier canadensis</i>	-	Kanadische Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	-	Sanddorn
<i>Malus Hillieri</i>	-	Zierapfel
<i>Picea pungens</i> <i>Glauca</i> <i>Koster</i>	-	Blaufichte
<i>Prunus avium</i> <i>Plena</i>	-	Zierkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	-	Zierpflaume
<i>Rhus typhina</i>	-	Essigbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	-	Mehlbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Flieder
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

Berberitzen	-	Sauerdorn
<i>Chamaecyparis</i>	-	Cypressen
<i>Cotoneaster</i> in Arten	-	Felsenmispel
<i>Deutzia</i>	-	Maiblumenstrauch
Forsythien	-	Goldglöckchen
<i>Ligustrum</i>	-	Rainweide o. Liguster
<i>Pinus montana</i>	-	Zwergkiefer
<i>Potentilla</i>	-	Fingerstrauch
<i>Pyracantha</i>	-	Feuerdorn
<i>Ribes</i>	-	Zierjohannisbeere
<i>Spiraea arguta</i>	-	Schneespiree
<i>Spiraea japonica</i>	-	Zwergspiree
<i>Tamarix pentrandia</i>	-	Erikastrauch
<i>Taxus</i>	-	Eiben
<i>Thuja</i>	-	Lebensbaum

- 8.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig. Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen in den Sichtflächen 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.

Haßloch, den 18.2.1981

-Gemeindebauamt-
Im Auftrag



(Schröter)