



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze vorhanden
- Grundstücksgrenze geplant
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Gebäude geplant
- Oberbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Pflanzgebiet - Einzelstehende Bäume 1. Ordnung (ungefährer Standort)
- Fläche für Gemeinbedarf
- Gebäude für soziale Zwecke mit Angabe der Zweckbestimmung
- Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen
- MI Mischgebiet
- Offene Bauweise
- II Geschlossene Bauweise
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- GRZ Grundflächenzahl (als Höchstgrenze unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche)
- GFZ Geschößflächenzahl

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BBauG - 1979
 B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit §§ 124 Abs. 1 und 129 Abs. 4 Satz 1 LBauO - 1974 -

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet entlang der Heinrich-Brauch-Straße wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO vom 15.9.1977 eingeschränkt. Zulässig sind lediglich Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 5 BauNVO.
- 1.2 Im Mischgebiet entlang der Langgasse sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO vermerkten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 6 u. 7 BauNVO.
- 2. Maß der baulichen Nutzung und Abstände**
- 2.1 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.
- 2.2 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO vom 27.2.1974 zu beachten.
- 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 3.1 Garagen und Stellplätze sind in der nach LBauO erforderlichen Zahl auf den privaten Grundstücksflächen auszuweisen.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.
- 4. Grünordnung**
- gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG in Verbindung mit § 17 LPfG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 5.2.1979 (GVBl. S. 37).
- 4.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich
- In den öffentlichen Grünflächen westlich des geplanten Fuß- und Radweges sollen außer großkronigen, schattenspendenden Bäumen auch Gehölze und Hecken in Anpassung an die Baum- u. Straucharten im privaten Bereich angepflanzt werden. Diese sind aus der Aufstellung unter Ziffer 4.3 auszuwählen.
- 4.2 Pflanzungen im privaten Bereich
- Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. der Ostgrenze des Fuß- und Radweges und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:
- Bei einer Vorgartentiefe bis zu 5 m ist mindestens ein strauchartiges Gehölz je 10 m² Vorgartenfläche zu pflanzen.
 - Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens je ein Baum 1. und 2. Ordnung je angefangene 12 m Frontlänge zu pflanzen.

4.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung:**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudo-platanus - Bergahorn
 - Acer saccharinum - Silberahorn
 - Robur - Rotbuche
 - Picea excelsa - Rotfichte
 - Picea omorika - Serbische Fichte
 - Picea sitchensis - Sitkafichte
 - Pinus griffithii - Tränenkiefer
 - Platanus acerifolia - Platane
 - Quercus pedunculata - Stieleiche
 - Quercus pedunculata Fastigiata - Pyramidenleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Bäume 2. Ordnung:**
- Acer sampestre - Feldahorn
 - Amelanchier canadensis - Kanadische Felsenbirne
 - Carpinus betulus - Sanddorn
 - Hainbuche - Sanddorn
 - Malus Hillieri - Zierapfel
 - Picea pungens Glauca Koster - Blaue Fichte
 - Prunus avium Plena - Zierkirsche
 - Prunus caroliniana - Zierpfirsich
 - Rhus typhina - Esstigbaum
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Sorbus intermedia - Mehlschneepflaume
 - Syringa vulgaris - Flieder
 - Taxus baccata - Elbe
- Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:**
- Berberitzen - Sauerdorn
 - Chamaecyparis - Cypressen
 - Cotoneaster in Arten - Felsenmispel
 - Deutzia - Maiblumenstrauch
 - Forstythien - Goldlöschchen
 - Ligustrum - Rainweide oder Liguster
 - Pinus montana - Zwergkiefer
 - Potentilla - Fingerstrauch
 - Pyracantha - Zierjohannisbeere
 - Ribes - Schneespiree
 - Spiraea arguta - Zwergspiree
 - Spiraea japonica - Erlikastrauch
 - Tamarix pentandra - Tamaris
 - Thuja - Lebensbaum

- 4.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.
- 4.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
- 4.6 Weitere schriftliche Festsetzungen zur Grünordnung:
- 4.6.1 Die Bauanträge sind, damit eine ausgewogene Anordnung der verschiedenen Baum- und Straucharten gewährleistet ist, um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen, welche die Anpflanzungen ausweisen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
- 4.6.2 Beim Anlegen der Parkplatzflächen ist darauf zu achten, daß schattenspendende Großgehölze angepflanzt werden.
- 4.6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 4.6.4 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind Nutzgrünanlagen zulässig.
- 4.6.5 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. Dächer**
- 5.1 Dachform und Dachneigung
- Altenheim : geneigte Dächer mit unterschiedlicher Neigung
- Hauptgebäude im Mischgebiet entlang der Langgasse : Satteldächer mit 45° ± 5° Neigung
- Nebengebäude und Garagen : Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit 0 - 45° Neigung
- Im Mischgebiet an der Langgasse wird zur Straße hin eine Giebelstellung der Gebäude vorgeschrieben. Die Hausbreite darf dabei in Anpassung an die kleinmaßstäbliche Altbauweise 8 - 10 m nicht überschreiten. Wird die im Bebauungsplan ausgewiesene Gesamtbreite von ca. 50 m mit einer zusammenhängenden Hauszeile bebaut, so müssen giebelständige Hausteile in der angegebenen Breite mit traufständigen Teilen von jeweils 6 - 8 m Breite wechseln.
- 5.2 Dachaufbauten
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
- 5.3 Dachelndeckungen
- Als Material für die Dachelndeckungen sollen in Anpassung an die bestehenden Gebäude der Altbauweise nur Ziegelsteine verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen. Außer bei den Flachdächern der Nebengebäude sollen keine hellen Farben verwendet werden.
6. Kniestöcke
- Kniestöcke sind nicht zulässig.
7. Sockelhöhe
- Die Sockelhöhe der Hauptgebäude, gemessen zwischen OK Erdgeschoß-Fußboden und OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten.
8. Einfriedungen
- Einfriedungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- C. HINWEIS**
- Die im Plan eingezeichneten Baukörper sind lediglich unverbindliche Darstellungen.

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

- 1. Allgemeines**
- 1.1 Der mit RE vom 6.3.1973, Az. 433-11-DOW-Haßloch/F, genehmigte Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Gemischte Baufläche" aus.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des engeren Ortskerns der Gemeinde. Im Jahr 1978 wurden in einer Grobanalyse für den Ortskern "besondere" der Stadterneuerung dienende Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände als notwendig herausgestellt. Eine ungefähre Abgrenzung des "Sanierungsgebietes" war bereits im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Diese wurde durch die Detailuntersuchung überwiegend bestätigt, in kleinen Teilbereichen aber ergänzt bzw. verändert. Im Zuge der beginnenden Stadterneuerung ist es der Gemeinde gelungen, einen größeren Gewerbebetrieb, der durch sein Verkehrsaufkommen und seine Produktion zu erheblichen Immissionsbelastungen für die angrenzende Bebauung geführt hat, an den Rand der Wohnbebauung zu verlagern, so daß die freigewordene Fläche jetzt für Zwecke des Gemeinbedarfs zur Verfügung steht. In der Grobanalyse ist dieser Standort als "für den Bau eines Altenheimes geeignet" bezeichnet worden, da das Gelände zentrumsnahe, gleichzeitig aber abseits des Hauptverkehrsstromes, d.h. ruhig liegt, sofern das Heim von der Heinrich-Brauch-Straße her erschlossen wird.
- Im z. Zt. in Arbeit befindlichen "Flächennutzungsplan, Änderungsplan II" ist daher das Grundstück als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Altenheim" gekennzeichnet. Der Plan hat bereits die Behördenanhörung durchlaufen. Einwände gegen das Heim an dieser Stelle sind nicht vorgebracht worden. Um für den Bau des Hauses jetzt auch die rechtsverbindlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch am 23.5.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG als Teilplan 5 des Bebauungsplanes "Ortsmittelpunkt" beschlossen.
- 1.2 Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Fl.-Nr. 199/1, 8963, 8964 und 8965 des ehemaligen Geländes der Firma Schmalbach, zwischen Heinrich-Brauch-Straße und Langgasse (L 532).
- 1.3 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 1,2 ha. Davon werden rd. 0,9 ha für das Altenheim und rd. 0,3 ha für eine sonstige gemischte Nutzung im Bereich des Ortsmittelpunktes bereitgestellt.
- 1.4 Die Ausweisung des Altenheimgeländes erfolgt als "Mischgebiet", jedoch mit der ausschließlichen Zweckbestimmung gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 5 der BauNVO, d.h. zur Aufnahme von "Anlagen für ... soziale ... Zwecke".
- 1.5 Das übrige Gelände entlang der Langgasse wird ebenfalls als "Mischgebiet" gekennzeichnet, um, je nach künftigen Bedarf, Nutzungen aufzunehmen, die geeignet sind, den Ortskern in seiner Funktion zu stärken.
- 1.6 Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf die vorhandene Situation bzw. auf die in der Nachbarschaft geplanten Veränderungen abgestimmt. Das Altenheim erhält in kleinteiligen Abteilungen bis zu 3, in einem Teilbereich bis zu 4 Vollgeschosse. Die Mischgebietsnutzung an der Langgasse kann bis zu 2 Vollgeschosse erhalten. In Anpassung an die Altbauweise sind stielgehende Dachflächen vorgesehen.
- 1.7 Die Erschließung der Bauflächen erfolgt im Norden von der Heinrich-Brauch-Straße, im Süden von der Langgasse aus. Um der Bevölkerung Unwege zu ersparen, wird zwischen dem Heim und der Langgasse ein öffentlicher Fußweg vorgesehen.
- 2. Versorgung und Abwasserbeseitigung**
- Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene örtliche Versorgungs- und Abwasseretz.
- 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**
- Der Großteil der Kosten ist bereits für den Kauf des Geländes durch die Gemeinde und für den Abbruch der gewerblichen Gebäude angefallen. Zusätzliche Kosten entstehen der Gemeinde durch den Bau der öffentlichen Wegfläche und das Anlegen der öffentlichen Grünfläche in Höhe von ca. 25.000,- DM.
- 4. Bodenordnende Maßnahmen**
- Vermessung des Baugeländes.
- 5. Beginn der Bauarbeiten**
- Mit dem Bau des Altenheimes soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten an der Langgasse ist von den endgültigen Nutzungswünschen an dieser Stelle abhängig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.1979 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 14.06.1979 bekanntgemacht.

Die vorgernannte Wochenzeitung ist durch Hauptausgabe der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsmittel für amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung bestimmt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Samstag, den 18.04.1981 bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom Mittwoch, den 22.04.1981 bis Mittwoch, den 13.05.1981 durchgeführt.

Die Bürgerbeteiligung, zusätzlich bis 19.00 Uhr, wurde am Dienstag, den 12.05.1981 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 10.04.1981.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 11.05.1981 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.05.1981 angenommen.

Die öffentliche Auslegung wurde im "Geschäftsanzeiger" am Freitag, den 29.05.1981 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 vom Dienstag, den 09.06.1981 bis einschließlich Donnerstag, den 09.07.1981 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung zusätzlich bis 19.00 Uhr, wurde am Dienstag, den 09.06.1981 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.1981 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen 2 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.1981 Beschluß gefaßt hat.

Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 24.11.1981 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.07.1981 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 25. Nov. 1981

Gemeindeverwaltung

(Flockert)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (§ 11 BBauG)

1. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 21. Jan. 1982, Az. 610-13/Z-25/HA-20/KL.

Neustadt a. d. Weinstraße, den 21. Jan. 1982

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

Gemeinde

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 12. Feb. 1982 unter Hinweis auf § 155 a BBauG.

Haßloch, den 12. Feb. 1982

Gemeindeverwaltung

Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Haßloch/Pfalz

18-5 Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt-Teilplan 5“

Maßstab 1:500

Zeichnung Nr.:

Bearbeitet durch:

PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM

Haßloch / Mannheim, den 5. 11. 1981

Gemeindebauamt