Gemeinde 6733 Haßloch
Bebauungsplan
„Röder, I. Änderung" (Nr. 24/I)

Satzung

Gemäß §§ 8 – 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (Gem.O) vom 14. December 1973 (VOBl. S. 419 – BS 2020 – 1), in der jeweils geltenden Fassung, Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. II S. 1763), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, (Planzeichenverordnung 1981 – PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 123 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S 52, BS 213 – 1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG-) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37 BS-791-1) sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 20. November 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

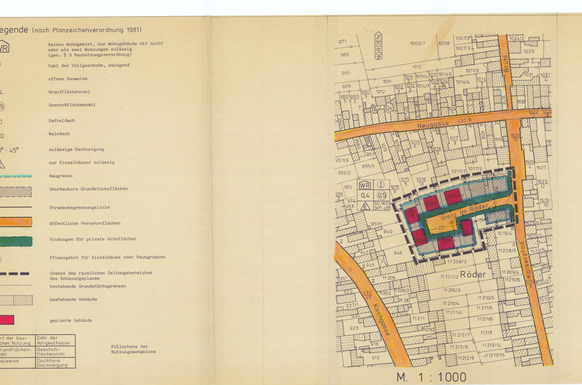
1. Dem zeichnerischen Teil
   1.1 Bebauungsplan
   1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Den schriftlichen Festsetzungen
   2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG
   2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke.

Legend (nach Planzeichenverordnung 1981)

WR	reines Wohngebiet, nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
I	nur zwei Vollgeschosse, zwingend
O	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
SD	Satteldach
WD	Walmdach
30° - 45°	zulässige Dachneigung
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen
	Hindungen für private Grünflächen
	Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	bestehende Grundstücksgrenzen
	bestehende Gebäude
	geplante Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Gliederung

Füllschema der Nutzungsschablone



Textliche Festsetzungen:

(nach BauGB, BauNVO und LPflG)

1.1 Art der Nutzung:
(§ 9, Abs. 1,Ziffer 1 BBauG und §§ 4a ff BauNVO)

1.1 Das Baugebiet ist als "reines Wohngebiet" (WR) gem. § 3 BauNVO.

1.2 Gem. § 9, Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, daß die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 1 BBauG und §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauNVO und § 16,3,Satz 1 als Höchstwerte für das Gebiet der LBauO vom 27.2.1974 vorbindlich.

3. Bauweise und Grundstücksgrößen:
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bei der offenen Bauweise sind die Bestimmungen des §§ 17 bis 24 der LBauO vom 27.2.74 zu beachten.

4. Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen:
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 4, BBauG – § 12 und 14 BauNVO)

4.1 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze für Kfz der Garagen zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten (Ausnahmen der Landesbauordnung (LBauO), § 17 Abs. 7 zu erstellen.

4.3 Grenzgaragen sind nur bis zu einer Größe von 15 qm in Verbindung mit einem Garagen zulässig.

Versorgungen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser mein zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

5. Überdachungen der Stellplätze (Garagen):
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 4 BBauG)

5.1 Die überhaupt fertiger Erdgeschoß-Fußboden (Rohdiele) – gemessen ab überhaupt Gehweg – darf 1,0m nicht überschreiten.

6. Hindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25 und 25 sowie Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 37 LandespflegeGesetz)

6.1 Für die Vorgartenflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefrontseite wird folgende Festsetzung für Gestaltgestaltungen getroffen:

1/3 der Vorgartenfläche ist mindestens 1M mindestens ein Baum 2, dornenlos zu pflanzen und zu pflegen.

Vorzugsweise sind zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:

Acer platanoides globosum – Kugelahorn
Sippophae rhamnoides – Sanddorn
Malus hilleri – Zierapfel
Prunus avium plena – Gleckirsche
Prunus cerasifera – Blutpflaume
Tortuosa – Fliedar

6.1a Die Gartenflächen sind je angefangene 5 qm Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

Für die Unterpflanzung ist je angefangene 5 qm Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Acer campestre – Feldahorn
Corylus avellana – Gauerdorn
Carpinus betulus – Hainbuche

Forsythien
Deutzia – Gaßlöchbüsch
Weigelie – Fingerstrauch

Spiraea arguta – Schneespiere

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

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

6.3 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

6.4 Die Verwendung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

Festsetzung nach LBauO:

1. Dachgestaltung:
(§ 9, Abs. 1, Ziffer 1, LBauO)

1.1 Dachformen:
Ingenieurbüro Einzelhäuser:
Satteln, Walm oder versetztes Zeltdach

Garagen und Nebengebäude:
Flachdach oder Zeltform des Hauptgebäude angepaßt.

1.2 Dachneigungen:
30 bis 45 Grad

1.3 Der 1. Änderungsplan umfaßt die an der Straße "Im Hopp" gelegenen Grundstücke Flurstücke 1a/2, 1a/3, 1a/4, 1a/5, 1a/6, 1a/7, 1a/8, 1a/9, 1a/10, 1a/11, 1a/12, 1a/13, 1a/14, 1a/15 und 1a/16/1.

1.4 Im einem Zeichenmaßstab zu ersetzen, hat der Gemeinderat am 4.in.86 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan zu ändern und wie folgt die bisherige Bedeutung zu ändern, bzw. zu ergänzen und zu ersetzen.

Im Osten durch die Ostgrenzen der Fl.-Nrn. 1a/8/5 (Kaiserstraße 80), 1a/8/12 (Straße "Im Röder") und 1a/8/5 (Kaiserstraß 30).

Im Süden durch die Nord- und Ostgrenzen Fl.-Nr. 1a/8/4 (Kaiserstraß 36) sowie Südgrenzen der Fl.-Nrn. 1a16/11, 1a16/8 und Fl.Nrn. 1a 16 Nrder 3, 5 und 7.

Im Westen durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 1a15/8 und 1a15/7 (Im Röder 7 und 9).

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches:

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Der Flächengrößbiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Nordgrenzen der Fl.-Nrn. 1a15/7, 1a16/7, 1a16/1a; 1a17/8 (Im Röder 9, 4, 4 und 2) und 1a18/5 (Kaiserstraß 34).

Im Osten durch die Ostgrenzen der Fl.-Nrn. 1a18/5 (Kaiserstraß 34), 1a16/12 (Straße "Im Röder") und 1a16/5 (Kaiserstraß 30).

Im Süden durch die Nord- und Ostgrenzen Fl.-Nr. 1a16/4 (Kaiserstraß 36) sowie Südgrenzen der Fl.-Nrn. 1a16/11, 1a16/8 und Fl.Nrn. 1a 16 Nrder 3, 5 und 7.

Im Westen durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 1a15/8 und 1a15/7 (Im Röder 7 und 9).

Begründung:

(§ 9, Abs. 8 BBauG)

1. Allgemeines

1.1 Der mit Verfügung von 2. April 1984, Az.: 610-1-1876-0/Röder/XI - Kl. der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan von Flächennutzungsplan weist die Fläche des Flaeungsgebietes als gemischte Bauhnutzfläche aus.

1.2 Der Bebauungsplan "Röder" wurde mit Verfügung vom 28.3.1974, Az.: 6a - 20 - 7/8 - Haßloch 39 von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz genehmigt.

1.3 Der 1. Änderungsplan umfaßt die an der Straße "Im Hopp" gelegenen Grundstücke Flurstücke 1a/2, 1a/3, 1a/4, 1a/5, 1a/6, 1a/7, 1a/8, 1a/9, 1a/10, 1a/11, 1a/12, 1a/13, 1a/14, 1a/15 und 1a16/1.

1.4 Im einem Zeichenmaßstab zu ersetzen, hat der Gemeinderat am 4.in.86 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan zu ändern und wie folgt die bisherige Bedeutung zu ändern, bzw. zu ergänzen und zu ersetzen.

Im Osten durch die Ostgrenzen der Fl.-Nrn. 4a.6ooo qm, aufgeteilt in:
"Reines Wohngebiet" (WR § 3 BauNVO): ca. 3.3ooo qm,
"Mischgebiet" (MI § 6 BauNVO): ca. 3ooo qm.
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

Im Norden: Die verbleibenden Grundstücksfläche des Gebietes erfolgt über die ausgebaute Straße "Kiesweg" und"Im Röder".

Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Versorgungs- und Abwasnnetz.
Das Regenwasser wird über Grundstücksrinnen versickert.

1. Bei Gemeinde vorwasserlitzlich privatbesitz Kosten:

Für Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

4. Bodenordnende Maßnahmen:

Die Umlegung des Gebietes ist bereits erfolgt und abgeschlossen.

5. Erschließung des Baugebietes:

Die Erschließung des Baugebietes ist abgeschlossen.

6. Bebauung der Grundstücke:

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseinzelgemeinden.

Verfahrensablauf:

Der Bebauungsplan "Röder" wurde am 4.in.1984 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung" (Neubekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) vollzogen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Planungsrichtlinie festgesetzt.

Die Einladung der Bürgerbeteiligung wurde am Donnerstag, den 31.1.1985 in "Haßloch Tageszeitung" bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung fand am 6.Abs. 1 BBauG wurde am Dienstag, den 5.2.1985 um 19.oo Uhr im Filmsaal der Schulzentrum-Schule (Westschulhaus) durchgeführt.

Die Einladung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurde am 4.Abs.1984 vollzogen.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 7.11.1984 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 29.5.1985 gebilligt und zur Auslegung bestimmt gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG wurde im "Haßloch Tageszeitung" am Donnerstag, den 25.4.1985 mit den Hinweis bekanntmacht, 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 wurde nach § 2 a Abs. 6 BBauG vom 25.4.1985 bis einschließl. Dienstag, den 11.6.1985 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung, zusätzlich bis 18.oo Uhr, erfolgte am Donnerstag, den 13.6.1985.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.4.1985 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 1.7.1985 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 13 Juli 1985
Gemeindeverwaltung:
Flöckner
(Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk:
Der Kreisverwaltung (gem. § 11 BBauG)
— FERTIGUNG —
GENEHMIGT
Mit Verf. vom 07 OKT. 1985 Az.: 610-1-1876-0/Röder/XI-Kl.
Bad Dürkheim, den 10 OKT. 1985
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
Im Auftrag:
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG erfolgte am 14. Nov. 1985 unter Hinweis auf § 155a BBauG.
Haßloch, den 14. Nov. 1985
Gemeindeverwaltung:
Flöckner
(Bürgermeister)

Gemeinde
Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch
24/I
Bebauungsplan
„Röder, I. Änderung"
Maßstab: 1 : 1000
Gemeindebaumt!
Zeichnungs-Nr:
Bearbeitet: Architekten Eckert
Gezeichnet: 6733 Haßloch
Geändert: