

## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände

- 1.1 Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Für das Maß der überbaubaren Flächen sind die Werte des § 17 BauNVO vom 26.11.1968 als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO vom 27.02.1974 verbindlich.
- 1.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO vom 27.02.1974 zu beachten.

### 2. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

- 2.1 Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 2.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

### 3. Dächer

#### 3.1 Dachformen und Dachneigung:

1- und 2-geschossige Einzelhäuser, Nebengebäude und Garagen: Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit 0-45° Neigung

Doppelhäuser: Satteldächer mit 30° Neigung, Firstrichtungen senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze

Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise: Firstrichtungen parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze

3-geschossige Wohngebäude: Flach- mit 0° oder Satteldächer bis 45° Neigung

10-geschossige Wohngebäude Flachdächer mit 0° Neigung

#### 3.2 Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.

#### 3.3 Dacheindeckung:

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

### 4. Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

### 5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden), gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten.

Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen gleich sein.

## 6. Stellplätze

6.1 Bei den 1- und 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz für PKW, nach Möglichkeit vor der Garage, auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

6.2 Die Stellplätze für die Hochhäuser sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen. Für jede Wohnung sind mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

## 7. Einfriedungen

7.1 Bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen vor der Baugrenze, das Maß von 1,10 m – gemessen ab OK Gehweg nicht überschreiten.

7.2 Die Verwendung von Maschendraht ist straßenseitig nicht zulässig.

7.3 Eine Einfriedung der Hochhausgrundstücke an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.

Lediglich wird auf der Gartenseite an den seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenze eine einheitliche, nicht störende Einfriedung erlaubt.

## 8. Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht befestigt, sondern müssen begrünt werden.

## 9. Sichtwinkel

In den im Plan eingetragenen Sichtfeldern sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur in dem Umfang zulässig, dass die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,10 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Tore und Türen dürfen nicht angeordnet werden.

## Begründung gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

### 1. Allgemeines

1.1 Der mit RE vom 06.09.1961, Az. 421-07 Tgb. Nr. N21/6 in Verbindung mit den Erläuterungen vom 12.10.1960 genehmigte Bebauungsplan „Sägmühlweg“ sowie die Änderungspläne 2 (genehmigt mit Verfügung vom 15. August 1972, Az.: 405-03-DÜW-Haßloch 6a) und 3 (genehmigt mit Verfügung vom 15. August 1972, Az. 405-03-DÜW-Haßloch 6 b), die teilweise bzw. ganz in diesen Änderungsplan einbezogen werden, sollen auf Antrag mehrerer Grundstückseigentümer geändert werden, dass:

- 1.1.1 auf den zwei Grundstücken an der Maxburgstraße an Stelle der geplanten 10-geschossigen Wohngebäude, siebzehn Einzelhäuser in 2-geschossiger Bauweise als Höchstgrenze errichtet werden können,
- 1.1.2 zur variableren Gestaltung der freistehenden Einzelhäuser die Firstrichtungen und Stockwerkszahlen nicht zwingend vorgeschrieben werden,
- 1.1.3 zur variableren Stellung der Wohngebäude die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

1.2 Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5,86 ha, aufgeteilt in:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,78 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,98 ha
Versorgungsflächen	ca.0,02 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,08 ha

1.3 Sämtliche Straßen bis auf die neu gebildete Kropsburgstraße sowie die verlängerte Maxburgstraße sind bereits ausgebaut.

Der bestehende Wendeplatz an der Maxburgstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt entfallen.

1.4 Nach den Richtlinien über die Planung öffentlicher Kinderspielplätze werden ca. 0,75 qm Bruttofläche je Einwohner gefordert.

Für den Planungsbereich des Bebauungsplangebietes mit ca. 270 Wohneinheiten (ca. 945 Einwohner) wären demnach ca. 710 qm Bruttofläche erforderlich. Die Kinderspielplätze sind insgesamt mit ca. 820 qm ausgewiesen.

### 2. Erschließung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu verlängernde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz.

### 3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 160.000,-- DM.

### 4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung des Baugebietes ist bereits erfolgt.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes (neu umgelegter Teil) erfolgt im Jahre 1976.

6. Bebauung der Grundstücke

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