Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan

„Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen Mußbacher Weg"

Satzung

gemäß §§ 8 - 12 Baugesetzbuches (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 (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. 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. I 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. 53 -BS 213- 1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landespflege (Landespflegegesetz -LPflG-) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37 -BS 791-1 sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23. November 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
   1.1 Bebauungsplan
   1.2 Inkenntnis- Grünordnungsplan
2. Dem schriftlichen Festsetzungen
   2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG
   2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke, über die Gestaltung von Einfriedungen
   2.3 Nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Legende (PlanzV 81)

SO	Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen (gem. § 10 BauNVO)
1	Zahl der Vollgeschosse zwingend
GR	Grundflächenzahl
GZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
FD	Flachdach zulässig
SD	Satteldach zulässig
WD	Walmdach zulässig
PD	Pultdach zulässig
0° - 30°	zulässige Dachneigung
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze der Ortsdurchfahrt
	20 kV Leitung
	öffentliche Grünfläche
	private Grünflächen (Pflanzenbot)
	Pflanzgebot für Einzelbäume oder Baumgruppen
	Sichtdreieck mit Maßangaben
	Sichtflächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenze
	bestehende und geplante Grundstücksgrenze
	vorhandene Gebäude

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

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer.1 BBauG, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet ist als "Sondergebiet" (SO) gemäß § 10 BauNVO.
Die nach Abs. 2 an oben angeführten Ort festzusetzenden Art der baulichen Nutzung umfaßt das Errichten von Vereinshäusen und der dazu gehörenden Einrichtungen auf den hierfür ausgewiesenen Flächen.

1.2 Bei der Zulassung der Flächen an Vereine ist ein besonderes Augenmerk darauf zu richten, daß Belästigungen anderer Nutzer des Sondergebietes durch Lärm und Geruchsbeeinträchtigungen unterbleiben.

1.3 Baulliche Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.4 Von den festlichen Grundstücksgrenzen sind Abstände von mindestens 3,0 m einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind in allgemeinen die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte in Rahmen der LBauO verbindlich, soweit nicht durch Planeinschrieb andere Werte angegeben sind.

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

2.1 Es sind nur Vereinshäuser in offener Bauweise als Einzelhäuser zulässig. Die Bauwerke sind bei der Materialwahl in die landschaftl. einzubinden und farblich in dunklen Tönen zu halten.

2.2 Die vorschriften der §§ 17 - 20 der LBauO sind zu beachten.

4. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG)

4.1 Eine zwingende festsetzung der Firstrichtung ist nicht vorgesehen.

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG, §§ 17 - 19 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind auf den Vereinsgelände vorzusehen.

5.2 Die Anordnung der Stellplätze im Bereich der privaten Grünflächen ist zulässig.

5.3 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.

5.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Die der Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)

6.1 Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel bei der Einmündung der Planstraße "D" in die Neustadter Straße (L 532) sind von jeder Bebauung freizuhalten. Die Bepflanzungen dürfen -gemessen ab Oberkante Straßenkrone- 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die straßenseitige Einfriedung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

7. Anbauverbote der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)

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

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25 und Abs. 6 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG)

9.1 Allgemeines
Nach dem"Landschaftsplan Landkreis Bad Dürkheim" der Deutschen Gesellschaft für Landentwicklung ist das Gebiet zu ordnen und zu durchgrünen.
Diese Empfehlung fand ihren Niederhall in den bereits erstellten Bebauungs- und Grünordnungsplan "Mußbacher Straße".
Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan zeigt einen Fortführung der oben genannten Empfehlung. Auf die vorgesehene Grünverbindung entlang des Mußbacher Wegers, vom Ortskern Haßloch zu den Sondergebieten, kommt besonders Bedeutung zu.
Diese notwendige Grünverbindung dient der besseren gestalterischen Anbindung der Sondergebiete an den bebauten Ortsbereich. Das "Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen Mußbacher Weg" soll als landschaftlich gestaltetes Naherholungsgebiet, parkähnlich geschaffen, eine Erginzung der bereits vorhandenen Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Haßloch darstellen.

9.2 Bindungen für den öffentlichen Bereich (Pflanzgebot)
Auf einer Fläche von ca. 1.200 m² zwischen der östlichen Grenze des Bebauungsplanes und der Planstraße "A" sind keine weiteren öffentlichen Grünflächen auszuweisen.
Die Baum- und Gehölzarten sind aus der Artenliste unter Ziffer 9.4 auszuwählen.

9.3 Bindungen für den privaten Bereich (Pflanzgebot)
In privaten Bereich sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen, in Anpassung an den öffentlichen Bereich, mit standortgerechten und landschaftsbodenden Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen.
Die nicht überbauten bebaubaren Flächen sind zu begrünen.
Die Baum- und Gehölzarten sind aus der Artenliste unter Ziffer 9.4 auszuwählen.

9.4 Folgende Bäume und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume
Je angefangenen 10 m Grundstücksbreite bzw. an dargestellten Stellen ist mindestens ein Baum aus nachstehender Aufstellung zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Acer platanoides	- Kugelahorn
Acer pseudoplatanus	- Spitzahorn
Betula pendula	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Sandbirke
Malus floribunda	- Gemeine Esche
Pinus sylvestris	- Zierapfel
Prunus avium	- Waldkiefer
Quercus petraea	- Vogelkirsche
Quercus rubra	- Traubeneiche
Robinia	- Roteiche
Sorbus aria	- Scheinakazie
Sorbus aucuparia	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Vogelbeere
	- Winterlinde

Gehölzarten zur Unterpflanzung
Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz aus nachstehender Aufstellung zu pflanzen und zu pflegen.

Acer ramonetre	- Feldahorn
Amelanchier	- Felsenbirne
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Cytisus laburnum	- Bemeinstrauch
Forsythia	- Goldglöckchen
Genista germanica	- Deutscher Ginster
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Prunus triloba	- Zierkirsche
Ribes sanguineum	- Johannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa spinosissima	- Dünenrose
Salix caprea	- Salweide
Spiraea vanhouttei	- Spierstrauch
Viburnum lantana	- Schneeball

6.5 Pflanzungen im Bereich der 20-kV Freileitung
Im 20 m breiten Schutzstreifen der 20-KV-Freileitung sind lediglich niedere Pflanzenarten wie z.B. Heide, Zwerg-Cotoneaster, Ginster, Scheinquitten oder Zwerg-Koniferen anzupflanzen.

6.6 Bindungen für den privaten Bereich (Erhaltungsgebot)
An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen sind die vorhandenen Grünelemente zu erhalten und zu pflegen.

6.7 weitere Bäume und Gehölze der heimischen Wild- und Gartenarten sind zulässig.

6.8 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDG (Bund Deutscher Baumsch.-ten) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.

6.9 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Festsetzungen nach LBauO

9. Dachgestaltung
(§ 123 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

9.1 Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als Flach-, Pult-, Sattel- oder walmdächer mit 0-30° Neigung auszubilden.

9.2 Dacheindeckung
Der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben, z.B. hellsandsteinfarbene Betonelementplatten, verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer.

9.3 Dachaufbauten, Dachterrassen
Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig.
Die Gesamtlänge aller Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge betragen.
Dachaufbauten Luftungs- oder heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig.
Die Dachterrassen sind zulässig, soweit sie hinter Dachbrüstungen durch "Einschnitte" in Sattel- oder walmdächer ist zulässig.

9.4 Kniestöcke
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe max. 1,00 m -gemessen zwischen OK Erdgeschoßdecke und OK Fußbrette- zulässig.

10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
(§ 123 Abs. 1 Ziffer 5 LBauO)

10.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit diese nicht befestigt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

11. Einfriedungen
(§ 12 Abs. 1 Ziffer 7 LBauO)

11.1 Einfriedungen sind nach Möglichkeit wenig sichtbar, den landschaftlichen Charakter entsprechend, auszuführen.

11.2 Das Zaelen von Einfriedungen unmittelbar an Straßenbegrenzungslinien ist nicht zulässig.
Ein Mindestabstand von 3,00 m an Straßen und wegen ist einzuhalten.

11.3 Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,80 m, oder in Form von holzgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m, jeweils in Verbindung mit vorpflanzungen, zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege,als Hinweis:

"Die ausführenden Bauffirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz -DSchPfG-) vom 22. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hinzuweisen.
Sowohl ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern."

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

im Norden durch die Nordgrenze des Mußbacher Weges Fl.-Nr. 3532/2,

im Osten ca. 31,00 m westlich und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze Fl.-Nr. 2300/4,

im Süden durch die Achse der Neustadter Straße (L 532) Fl.-Nr. 2881/2,

im Westen durch die westgrenzen der Grundstücke Fl.-Nr. 3513 und 3134.

Begründung (§ 9 Abs 8 BBauG)

1. Allgemeines

1.1 Der mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 2.4.1984, Az. 610-1/423-0?(Ha-Sp/Ha-2)/51-61 genehmigte 2. Änderungsplan zur Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch weist die Fläche des Bebauungsplanes als "Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen" nach § 10 BauNVO aus.

1.2 Es ist vorgesehen, in den landschaftlich stark durchgrünten Gebiet im Bereich der "zweiten Gewanne links des Mußbacher Weges" örtlichen Vereinen Flächen zur Verfügung zu stellen, auf denen diese jeweils ihre vereinsspezifischen Freizeitstätigkeiten durchführen können. Hierzu wird als Bebauung des Inselteiles von Vereinshäusern und der dazugehörigen Einrichtungen, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zugelassen.

1.3 Um die Voraussetzung für eine Umlegung zu schaffen, wurde am 17.2.1978 durch den Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

1.4 Die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist erforderlich, um eine geregelte Bauentwicklung zu sichern.

1.5 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 15,18 ha

aufgeteilt in:
Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen (gemäß § 10 BauNVO) ca. 13,10 ha
Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG) ca. 1,96 ha
öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG) ca. 0,12 ha

1.6 Das Planungsgebiet ist für die eingeschossigen Vereinshäuser mit den dazugehörigen Einrichtungen in offener Bauweise vorgesehen.

1.7 Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über den zu verbreiternden Mußbacher Weg, Fl.-Nr. 3532/2.

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

2.1 Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu erweiternde örtliche Versorgungs- und Abwassernetz. Das Niederschlagswasser ist auf Kosten der privaten Grundstücken zu versickern.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die genannten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 1.600.000,-- DM.

4. Bodendenkmale Maßnahmen

Die Umlegung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, die Gemeinde behält sich vor, das Gesamtgebiet in Abschnitten umzulegen.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft der Umlegung, sofern keine andere Regelung über eine frühere Erschließung mit den Beteiligten getroffen wird.

6. Bebauung der Grundstücke

Die Durchführung der Maßnahme soll in Bauabschnitten, nach Bedarf der Vereine, bzw. der Öffentlichen Einrichtungen, erfolgen.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 17.2.1978 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung für Haßloch und Umgebung am 1.2.1979 bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist durch die Neustadtzeitung der Gemeinde Haßloch als frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BBauG durchgeführt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, den 16.3.1984 im "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde in der Zeit von Montag, den 26.3.1984 bis Montag, den 19.15.1984 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 25.6.1981.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 28.4.1982 angenommen (Rheinland-Pfalz von Gemeinde § 2 Abs. 6 BBauG).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde in der Zeitungsausgabe vom Montag, den 3.5.1982 mit dem Hinweis bekanntgegeben, daß der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgehalten werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Montag, den 24.5.1982 bis einschließlich Donnerstag, den 24.6.1982 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.5.1982 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 14.7.1982 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 2.6.1984
Ausfüllbevollmächtigte
Verwaltungsvorstand
(Schubert)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung (§ 11 BBauG):

FERTIGUNG

GENEHMIGT
Mit Verf. vom 26.Okt.1984, 610-13/423-0?(Ha-Sp/Ha-2)/51-61.
Bad Dürkheim, den 26.Okt.1984
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
(Martini)
Regierungsrat

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 29.11.1984 unter Hinweis auf § 155a BBauG

Haßloch, den 10. Dez. 1984
Gemeindeverwaltung
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch

39 Bebauungsplan
Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen Mußbacher Weg

Maßstab: 1 : 1000	Gemeindebauamt
Zeichnungs-Nr.	
Bearbeitet:	OTT
Gezeichnet:	OTT
Geändert:	