



Bebauungsplan

„Taubengasse, nördlicher Teil“

(zwischen Bismarckstraße und Gottlieb-Wenz-Straße)

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

Begründung

610-13 78

Juni 98

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES	2
1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich	3
1.2 Topographie	3
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	3
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG.....	3
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.1 Rahmenbedingungen.....	4
3.2 Erschließung Verkehr.....	4
3.3 Geplante Bebauung	4
3.4 Immissionen und Emissionen	4
3.5 Ver- und Entsorgung.....	5
3.6 Umweltverträglichkeit.....	5
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	7
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	8
4.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	8
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	10
6 FLÄCHENBILANZ	10
7 ABWÄGUNG	10
7.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.	17
7.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....	17

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 07.09.1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubengasse, nördlicher Teil“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Grenze des im Nordosten der bebauten Ortslage von Haßloch liegenden Bebauungsplangebietes umschließt folgende Grundstückspartellen mit den Flst.-Nrn.:

8923/4, 8921/4, 8923/3, 8921/3, 8923/2, 8923/5 und 8921/2 (Taubengasse Haus-Nrn.: 34,36, 38 und 40).

1.2 Topographie

Das Gebiet befindet sich auf ebenem Gelände. Weitere topographische Besonderheiten befinden sich nicht im Plangebiet.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt und als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben. Auch in der im Fortschreibungsverfahren befindlichen Planung ist die Fläche entsprechend ihrer geplanten Nutzung dargestellt. Insofern kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Norden, Osten und Süden bereits von Wohnbebauung umgeben. Im Westen schließen sich private Freiflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Das Plangebiet liegt im alten Ortsbereich von Haßloch. Die vorhandene Bebauung ist durch die traditionelle Haus- und Hofbauweise geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um in typischer Straßenrandbebauung errichtete Gebäude in einseitiger Grenzbebauung, die mit einem Nachbargebäude und dem rückwärtigen Scheunengebäude eine Hofanlage bilden. Die Bebauung ist überwiegend eineinhalb- bis zweigeschossig mit steilem Satteldach.

Durch Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich ist die historische Struktur des Plangebietes überformt, der ursprünglich dörfliche Charakter ist jedoch weitgehend erhalten geblieben.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Haßloch ist durch die gute Ausstattung an Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und durch die räumliche Nähe zu verschiedenen großen Arbeitgebern z.B. dem Oberzentrum Ludwigshafen als Wohnort sehr attraktiv. Daraus resultierend und verstärkt durch Anfragen bauwilliger Haßlocher Bürger ist die Baulandnachfrage in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Diesem hohen Siedlungsdruck zufolge und aus der städtebaulichen Zielsetzung heraus mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen die noch vorhandenen

Potentiale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanung „Taubengasse, nördlicher Teil“ ist daher die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die in den Punkten 1.1 und 1.4 beschriebenen Flächen zu bebauen bzw. städtebaulich neu zu ordnen. Ziel ist neben einer nachhaltigen baulichen Entwicklung vor allem Aspekte des Bodenschutzes sowie des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Rahmenbedingungen

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan sieht entsprechend der unter Punkt 2 formulierten Zielsetzung folgende Rahmenbedingungen für die Bebauung vor:

- Gestalterische und funktionale Einbindung des neugeplanten Siedlungskörpers in die Umgebung
- Sicherung der ortstypischen, markanten Bauweise im Bestand
- Kostenorientierte und ressourcenschonende Erschließung und Bauweise
- Verwirklichung der eingriffsbedingten Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

3.2 Erschließung Verkehr

Die Erschließung der überplanten Grundstücke erfolgt durch private Wohnwege über die Vorderliegergrundstücke. Die Überfahrbarkeit der Grundstücke wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert.

3.3 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Damit wird der umliegenden momentanen Nutzung Rechnung getragen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung ist die Errichtung von Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung der Wandhöhen vorgesehen.

Der im Plangebiet dargestellte Gebäudebestand ist als abweichende Bauweise festgesetzt, um die vorherrschende Baustruktur und das Ortsbild auf Dauer zu erhalten.

Die restliche Bebauung erfolgt in Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, wobei die Firstrichtung entsprechend der optimalen Gebäudebelichtung in Abhängigkeit zum Grundstückszuschnitt festgesetzt wurde.

3.4 Immissionen und Emissionen

Die Immissionssituation für die bestehende Wohnbebauung wird durch die Planung kaum berührt. Die vorgesehene Bebauung ist mit einer sehr geringen Steigerung des

Anliegerverkehrs verbunden. Daher ist mit einer wesentlichen Änderung der bestehenden Immissionssituation nicht zu rechnen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluß an die vorhandene Ortsnetze gesichert.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen.

Für den privaten Bauherren ist die Brauchwassernutzung anzustreben. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

3.6 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen des in den Bebauungsplan zu integrierenden Landespflegerischen Planungsbeitrag durchgeführt.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Damit verbunden sind Lebensraumverluste, Verluste von Brachflächen sowie Versiegelung von Grund und Boden. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht sinnvoll. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Als nicht ausgleichbar ist die Versiegelung von Grund und Boden einzuschätzen, da es nicht möglich ist, Flächen in einer ähnlichen Größenordnung direkt im Plangebiet zu entsiegeln.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist nach dem Stand der Wissenschaft nicht zu berechnen. Hinsichtlich der Bodenversiegelung und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt werden aufgrund der Einleitung des Abwassers in die vorhandene Kanalisation nicht vollständig kompensiert. Allerdings erscheint es aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar ein neues Entwässerungssystem vorzusehen. Auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zusätzlich sind verschiedene versiegelungsbegrenzende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials ist als gering einzuschätzen. Allerdings kommt es durch die Versiegelung zur Vernichtung des Bodenlebens. Als Minimierungs- bzw. Kompensationmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche

getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch kompensiert werden.

Der Bebauungsplan greift die Forderungen der Landschaftsplanung auf und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotem Umfang. Dabei werden zur Minimierung bzw. Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur- und Landschaft verschiedene stadökologische Festsetzungen getroffen:

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum bzw. Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Damit soll ein Maximum an Ausgleichswirkungen erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten geschaffen werden. Weiterhin dient diese Maßnahme auch dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden (s. auch Kap. 4).

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluß ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt auf den Ortskern zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihres Flächenbedarfes bzw. ihrer Immissionen nicht zuzulassen. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität und des Gebietscharakters durch Vergnügungsstätten und Tankstellen im wohnnahen Bereich, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,4 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl - GFZ - sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse soll bezüglich den Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Um eine maßstäbliche Kubatur der Gebäude sicherzustellen, erscheinen solche Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hausgruppen sowie für die Haus-Hof-Bauweise maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen der Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes in den letzten Jahren. Der im Bestand vorgefundene gewachsene Gebietstypus setzt sich vornehmlich aus eineinhalb- bis zweigeschossigen Gebäuden zusammen, die durchweg ein- bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufweisen.

Eine Zulassung einer größeren Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude widerspricht der vorherrschenden Nutzung im Umfeld.

Bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude ist mit einer gesteigerten Anzahl von Fahrzeugen zu rechnen.

Da die Erschließung der Baugrundstücke über die Vorderliegergrundstücke geplant ist, soll die Frequentierung der Zufahrten jedoch so gering als möglich gehalten werden, um übermäßige Belästigungen der Anwohner von vornherein auszuschließen und den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

Der gesetzlich geforderte Stellplatznachweis wäre bei der Zulassung einer größeren Anzahl an Wohnungen pro Gebäude durch die geringen Grundstückszuschnitte schwierig. Auch müßte mit einer nicht gewünschten Zunahme der Verkehrsbelastung gerechnet werden.

Um eine harmonische Eingliederung der Neubebauung in den Bestand zu erreichen, wird daher die Fortführung der Bebauung mit jeweils 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird für die Neubebauung die offene Bauweise festgesetzt. Der Gebäudebestand ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Hausgruppen, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben. Die Firstrichtung wird vorgegeben.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Dazu werden die erforderlichen „Baufenster“ mit entsprechenden Hausformen im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Die Bebauung wird durch Baugrenzen bestimmt. Sie soll private Freiräume schützen und zusammenhängende Grünbereiche erhalten bzw. realisieren. Die Größe des Baufensters ermöglicht regelmäßig die Ausnutzung der jeweils zulässigen Grundflächenzahl.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken in einer max. Größe von 15 m² (Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze) bzw. 15 m³ (Geräteschuppen) umbauten Raumes zu errichten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt und gebietsfremde Nutzungen ausgeschlossen werden. Größere versiegelnde Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird. Die Eingrenzung der oben aufgeführten Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

4.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des Seitens der Landespflege vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung:

Die Landespflege schlägt eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung von der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand in der

Umgebung ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so daß auch der Siedlungskörper im gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Markante Bereiche und im Straßenraum erkennbare Teilbereiche sollen hierdurch akzentuiert werden.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die Wohnqualitätssteigerung, die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen.

Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Den Belangen des Landschaftsbildes wird insbesondere durch die Festsetzung der Gebäudehöhen und den Vorschriften zur Dachgestaltung Rechnung getragen.

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Aus diesem Grund sind auch exemplarische Pflanzlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Neben der Aufwertung des Landschaftsbildes und gestalterische Auflockerung des Siedlungskörpers, sollen auch Lebensräume für verschiedene Tierarten im Siedlungsbereich geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Ausgleichs für den vorbereiteten Eingriff in das Arten- und Biotoppotential.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen stellen einen wesentlichen flächenversiegelnden Faktor dar. Um die negativen Auswirkungen dieser Flächen bezüglich des Wasserhaushaltes möglichst gering zu gestalten, werden für diese baulichen Anlagen wasserdurchlässige Beläge verbindlich vorgeschrieben. Die Nachteile dieser Beläge hinsichtlich ihrer Begehbarkeit erscheinen durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster, oder Auspendeckung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen und der Einfriedungen. Sie umschließen auch die Begrünung der privaten Grundstücksflächen.

Begründung:

Das Ortsbild von Haßloch ist insbesondere im Ortskern trotz der teilweisen gestalterischen Überformung stark durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern, werden daher im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Auf bauordnungsrechtlicher Grundlage werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand an Bäumen und Sträuchern ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden.

Diese Festsetzungen sollen eine an der regionstypischen, historischen Bebauung orientierte Neubebauung ermöglichen und eine gestalterische Homogenität des Baugebietes gewährleisten. Die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen wird hier zugunsten des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes eingeschränkt.

Aus gleichem Grund werden auch die Regelungen zu Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2.168 m² aufgeteilt in:

- Fläche Allgemeines Wohngebiet: ca. 1.946 m²
- Verkehrsfläche: ca. 222 m²

7 ABWÄGUNG

7.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zu dem Bebauungsplanentwurf „Taubengasse - nördlicher Teil“ fand am 02.10.1995 im Sitzungssaal des Rathauses Haßloch statt. Es wurden keine Anregungen seitens der Bürgerschaft vorgetragen.

B. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Schreiben der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 17.04.1997

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Gebäuden auf den Grundstücken Plan-Nr. 8921/2, 8921/3 und 8921/4 geschaffen werden. Diese Grundstücke können nur über Vorderliegergrundstücke an der Taubengasse mit zum Teil nur 3 m breiten Zufahrten erschlossen werden. Die Erschließung kann nur über entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert werden.

Unseres Erachtens entspricht eine derartige einzelfallbezogene Bebauungsplanung nicht den materiell-rechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 3 BauGB. Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten, nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die für eine Bebauungsplanung vorausgesetzte Leitfunktion und Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verlangt, daß der Planinhalt objektiv geeignet sein muß, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen.

Es ist ein finaler Bezug zum Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Gemeinde zu fordern, der nur gegeben ist, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen. Er fehlt, wenn dem Planinhalt von vornherein und unabhängig von aller Abwägung kein mit der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung zusammenhängendes öffentliches Interesse zugrunde liegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Planänderung in erster Linie der Förderung privater Eigentumsinteressen dient (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 5. März 1986, NVbZ 1986, 937).

Die vorgesehene Bebauungsplanung betrifft nur einige wenige Grundstücke, obwohl in unmittelbarer Umgebung eine Vielzahl vergleichbarer Grundstücke vorhanden ist, die ebenso einer baulichen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung

der Gemeinde zugeführt werden könnten, wobei allerdings die völlig unbefriedigende Erschließung, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, einer Optimierung bedürfte.

Wie die Begründung zum Bebauungsplan ausführt, haben private Interessen den Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. Dies wäre unschädlich, wenn letztlich die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausschlaggebend gewesen wäre. Dies ist u.E. hier jedoch nicht der Fall, da die städtebauliche Situation durch den Bebauungsplan im Allgemeinen nicht verbessert wird.

Wir raten der Gemeinde daher, alternativ eine Nachverdichtung in dem Bereich zwischen Anilinstraße, Bismarckstraße, Taubengasse und Gottlieb-Wenz-Straße zu prüfen oder das Verfahren des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes einzustellen.

Zu 1)

Um die Erschließung der Baugrundstücke besser zu gewährleisten, sollte ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingefügt werden.

In der Umgebung der vorgesehenen Baugrundstücke befinden sich zwei Zimmereibetriebe. Diese benötigen für Ihren Betrieb einen erhöhten Platzbedarf auf ihren Grundstücken und sind daher nicht an einer rückwärtigen Wohnbebauung interessiert. Beide Straßenzüge weisen eine Bebauung in Haus-Hof-Bauweise mit rückwärtiger geschlossener Bebauung auf. Hierbei ergibt sich in der Bismarckstraße eine Bebauungstiefe von bis zu 43 m und in der Gottlieb-Wenz-Straße eine Bebauungstiefe von bis zu 35 m. Bei einer Tiefe von Straßenbegrenzungslinie Bismarckstraße zur Straßenbegrenzungslinie Gottlieb-Wenz-Straße von 110 m verbleiben lediglich 32 m, die überplant werden könnten. Deshalb bieten die verbleibenden Grundstücke nicht die erforderliche Tiefe um eine vernünftige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, besonders da eine Erschließung der gesamten rückwärtigen Gartenflächen zu Bauzwecken über eine neu zu bildende Erschließungsstraße nicht möglich ist.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nur für eine Ausweisung der vorgesehenen Grundstücke als Baugelände entschieden.

Beschlußvorschlag:

Als Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird folgender Wortlaut aufgenommen:

„Das im Bebauungsplan in der Planzeichnung vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der rückwärtigen Baugrundstücke auf den Flurstücken 8921/2, 8921/3 und 8921/4 an die Verkehrsflächen und die Ver- und Entsorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger.

Die Bedenken der Kreisverwaltung Bad Dürkheim in Bezug auf die materiell-rechtlichen Anforderungen des § 1 Abs. 1 und 3 BauGB werden zurückgewiesen.

2. Schreiben des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt, vom 11.04.1997

Der v.g. Bebauungsplan wird von hier aus als Baulückenschließung gewertet.

Gegen die Bebauung werden keine Einwendungen erhoben, sofern der Anschluß an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde Haßloch vollzogen wird und der Versiegelungsgrad so gering als möglich gehalten wird.

Auf die Möglichkeit, das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen (3-4 m³ je 100 m² Dachfläche) zu sammeln und als Gießwasser zur Gartenbewässerung zu nutzen, sollte hingewiesen werden.

Zu 2)

Wie der Ziffer 8 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, ist der Anschluß an den Abwasserkanal der Gemeinde Haßloch über die vorderliegenden Grundstücke vorgesehen.

Zusätzlich sollte um die Erschließung der Baugrundstücke besser zu gewährleisten, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingefügt werden (siehe Bedenken und Anregungen der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Ziffer 1).

Die Empfehlungen zur Entwässerung sind nach der vorherrschenden Rechtsauffassung nicht im Festschreibungskatalog des § 9 BauGB enthalten und können nur als Empfehlung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlußvorschlag:

Als Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird folgender Wortlaut aufgenommen:
„Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der rückwärtigen Baugrundstücke auf den Flurstücken 8921/2, 8921/3 und 8921/4 an die Verkehrsflächen und die Ver- und Entsorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger.“

Als Empfehlung wird der anschließende Text aufgenommen:

„Befestigte Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücke sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

Entwässerung

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versichert werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.“

3. Schreiben der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abteilung Gesundheitsamt, vom 09.04.1997

Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planunterlagen bestehen unsererseits gegen o.a. Vorhaben keine Bedenken. Abfall- und Biomüllcontainer sind an schattigen Plätzen aufzustellen.

Zu 3)

Die Forderungen des Gesundheitsamtes hinsichtlich der Standplätze für die Biomülltonnen können nach den Vorgaben des § 9 BauGB nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sein. Allerdings werden diese Forderungen unter den schriftlichen Hinweisen im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Beschlußvorschlag:

Unter den Hinweisen ist eine Ziffer mit dem folgenden Text aufzunehmen:

„Die Standplätze für die Abfallbehälter, insbesondere für die Biotonnen sind an kühlen, schattigen Stellen, abseits von Wohn- und Aufenthaltsbereichen vorzusehen.“

4. Schreiben der Deutschen Telekom AG in Neustadt vom 15.04.1997

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Wir bitten Sie, sich mindestens sechs Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetz 63 Neustadt, Chemnitzer Straße 2, 67402 Neustadt, Telefon (06321)45-6611, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Zu 4)

Die Deutsche Telekom AG in Neustadt erhebt in ihrer Stellungnahme keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände. Eine frühzeitige Einbindung der Deutschen Telekom AG kann nach dem Katalog des § 9 BauGB nicht verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen, ohne daß sich hierdurch eine Planänderung ergibt.

5. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege, Speyer, vom 26.03.1997

Gegen die o.g. Maßnahme bestehen von seiten unserer Dienststelle keine Bedenken und Einwände.

Wir ersuchen Sie jedoch, die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978, (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Ferner bitten wir bei der Vergabe der Erdarbeiten, die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu den Baudenkmalern.

Zu 5)

Das Landesamt für Denkmalpflege erhebt in seiner Stellungnahme keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände. Eine Aufnahme der frühzeitigen Einbindung und Benachrichtigung des Landesamt für Denkmalpflege kann nach dem Katalog des § 9 BauGB nicht verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden, so daß es sich empfiehlt, diese unter den schriftlichen Hinweisen aufzuführen.

Beschlußvorschlag:

Die schriftlichen Hinweise werden um den folgenden Text ergänzt:

„Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz, DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10,

S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel.: 06232/107-300, vor allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggf. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.“

6. Schreiben der Gemeindewerke Haßloch vom 18.04.1997

Wie unter Ziffer 8 der Begründung zutreffend vermerkt, ist zur Versorgung der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke mit Wasser, Strom und Gas die Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf den vorderliegenden Grundstücken erforderlich. Dies ist im Bebauungsplanverfahren sicherzustellen, ohne daß den Gemeindewerken dafür Kosten entstehen. Für die Hausanschlüsse zur Abwasserbeseitigung müssen zwischen den Eigentümern der vorder- und hinterliegenden Grundstücke privatrechtliche Vereinbarungen abgeschlossen werden, da unser Eigentum und unsere Unterhaltungspflicht an der Straßengrenze endet.

Bei den textlichen Festsetzungen bitten wir, unter Ziffer 7 „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ eine Unterziffer 7.6 mit folgendem Text zu ergänzen: „Bei Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.“

Die textlichen Festsetzungen sollten um Empfehlungen zu „Befestigten Flächen“ und zur „Entwässerung“ analog den Bebauungsplänen Ortsmittelpunkt ergänzt werden.

Zu 6)

Wie die Gemeindewerke schon mitteilen endet deren Unterhaltungspflicht an der Straßengrenze. Dadurch ergibt sich auch, daß die Kosten für die Eintragung einer Grunddienstbarkeit durch die Bauherren zu tragen sind. Eine Festschreibung, wer die Kosten übernimmt, ist gemäß dem Festschreibungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten und somit nicht möglich.

Um die Erschließung der Baugrundstücke besser zu gewährleisten, ist es jedoch möglich, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB einzufügen.

Die Ergänzung der Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen ist im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als sinnvoll zu bewerten und sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ein Konflikt mit den textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zu sehen, da nach der Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen lediglich ein Baum 11. Ordnung zu pflanzen ist. Da aufgrund der Lage der Grundstücke davon auszugehen ist, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Zufahrt verlegt werden, kann die Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen noch ohne Probleme eingehalten werden.

Die Empfehlungen zu den „Befestigten Flächen“ und zur „Entwässerung“ werden als Empfehlung im Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlußvorschlag:

Unter der Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Ziffer 7.6 mit dem folgenden Wortlaut aufgenommen „Bei Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten“.

Als Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen wird folgender Wortlaut aufgenommen:
„Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der rückwärtigen Baugrundstücke auf den Flurstücken 8921/2, 8921/3 und 8921/4 an die Verkehrsflächen und die Ver- und Entsorgungsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger.“

Als Empfehlung wird der anschließende Text aufgenommen:

„Befestigte Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücke sollen auf das aus erschließungstechnischen Gründen notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen,

Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

Entwässerung

Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versichert werden. Sofern eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist diese bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.“

7. Anmerkung der Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, daß aufgrund der aktuellen Rechtsprechung die Festsetzung

„I + D“ nicht mehr zulässig ist. Diese Festsetzung in einem Bebauungsplan wäre als nichtig anzusehen. Sollte eine Bebauung in dieser Form gewünscht werden, müßte die Festsetzung zweigeschossig lauten und eine entsprechende Wandhöhe angegeben werden. Die Wandhöhe ist bisher bereits entsprechend in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Beschlußvorschlag:

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert daß die Festsetzung „I + D“ durch die Festsetzung „II“ ersetzt wird. Die Wandhöhe von 5,20 m wird zusätzlich in der Nutzungsschablone angegeben.

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuß hat in seiner Sitzung am 22.10.1997 dem Gemeinderat die Beschlußfassung entsprechend der v.g. Beschlußvorschläge empfohlen.

7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Taubengasse - nördlicher Teil“ wurde in der Zeit vom 20.03.1998 bis zum 20.04.1998 durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß eventuell nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und die darauf aufbauend getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig.

Belange der betroffenen Bürgerschaft sollen - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung betrachtet - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch berücksichtigt werden. Im Zuge des Verfahrens

wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, vielfach Rechnung getragen.