ZEICHENERKLÄRUNG

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-21 BauNVO)

GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl
GFZ z.B. 1,0	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
(z)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (als Mindestmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
- E Beschränkte Bauweise gem. Teilplan 1.1.3
- D Abweichende Bauweise gem. Teilplan 1.1.2
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der Gebäude - zwingend festgesetzte Firstrichtung
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche - Hoffläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- F Fahrbahn und Gehweg (Unterbau unverbindlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Ausbau / Wischwendefläche
- F Öffentlicher Fußweg
- F Öffentlicher Reitweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Allgemeine Versorgungsanlagen
- Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- V Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün gem. Teilplan 1.7.3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- KZ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen) gem. Teilplan 1.6
- Anpflanzen - Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gem. Teilplan 1.7.1

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D Denkmalgeschützte Einzelanlagen (§ 2 Abs. 2 DSchG)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga | St Garagen / Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 BauNVO)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Gebietes(z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichnerische Hinweise

- BIV Lärmpegelbereiche gem. Teilplan 1.5
- Grundstücksgrenze geplant bzw. vorhandend
- Grundstücksgrenze aufgehoben
- Gebäude vorhanden (Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern)
- Gebäude geplant (unverbindlich)
- Fläche und Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich - Vorgärten gem. Teilplan 1.7.2
- Nummer gem. Nutzungsschablone

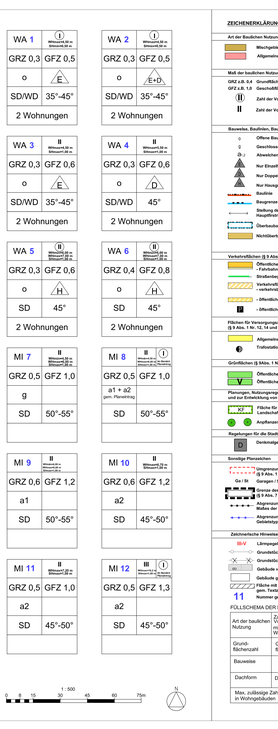
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	WA = Wasserhäuser MI = Sondergebiete
	Höchstgrenze Wandhöhe - Traufe - u. Sockelhöhe	SD = Satteldach WD = Walmdach
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl	
Bauweise	Bauweise Hausgruppen	
Dachform	Dachneigung	
Max. zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		

GELTUNGSBEREICH VON FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN GEM. TEXTZIFF. 1.8 (M. 1:2.500) GEMARKUNG HASSLOCH FLST. Nr. 12758

GRÖSSE: rd. 8.500 m²

davon als Ersatzmaßnahmen zugeordnet: 6.972 m²



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 1 BauNVO)

I.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgender Einschränkung:

1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.
2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

I.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

a) Es sind nur sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
b) Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

a) der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
b) der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
c) der Höhe der baulichen Anlagen und
d) der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung und gemäß Planeinschrieb differenziert festgesetzt.

I.2.1 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der zur Grundfläche sind die Grundflächen von:

a) Garagen und ihren Zufahrten
b) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen und
c) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterkellert wird

mitzurechnen.

I.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung durch die Festlegung der Wandhöhe bestimmt.

1) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude (Wandhöhe) und für die Sockelhöhe gilt die Gelände-oberfläche. Als Bezugspunkt der Geländeoberfläche dient die Oberkante (OK) der Straßenfahrbahn, gemessen in der Mitte des Grundstückes vor der Mitte der Hauptgebäudes (ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte).
2) Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
3) Die Sockelhöhe wird als der Geländeoberfläche bis zur OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (= erstes Vollgeschoss (über Kellergeschoss) gemessen. Sie muss in der Gebäudemitte bei Typenschaugarten Gebäuden mind. 0,50 betragen und darf 1,00 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.

I.3. **Bauweise, Überbauten und nicht Überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

I.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

I.3.2 Im Mischgebiet sind die Vordergebäude entlang der Langgasse in abweichender Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), d.h. in „Haus-Hof-Bauweise" als einseitige Grenzbebauung zu errichten:

a 1 m an der westlichen Grundstücksgrenze
a 3 m an der östlichen Grundstücksgrenze

jeweils gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung bzw. in den Nutzungsschablonen.

I.3.3 Im Mischgebiet gilt für die Bebauung in der rückwärtigen ehemaligen „Scheunenzone" die geschlossene Bauweise (siehe Planeintrag Nutzungsschablonen).

I.3.4 Im Mischgebiet richtet sich die Breite der Hoffläche bei den Grundstücken in „abweichender Bauweise" (Haus-Hof-Bauweise) nach den Bestimmungen der Landesbauordnung. Sofern beends eine geringere als die in § 8 LBauO vorgeschriebene Hofbreite vorhanden ist, so ist diese auch weiterhin zulässig.

I.3.5 Im WA-Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO darstellen, nur zulässig in den Bereichen von 10 m und nur innerhalb der Gebäudeflächen sowie der Hofflächen.

I.3.6 Im Mischgebiet sind innerhalb der in der Planzeichnung gezeichneten Hofflächen keine baulichen Anlagen zulässig.

I.3.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche untergeordnen.

I.4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

I.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Garagen mind. 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

I.4.2 Bei den Hauptgebäuden (Reihenhäusern) sind Garagen nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätzen zulässig.

I.4.3 Bei den Hauptgebäuden (Reihenhäusern) sind Stellplätze nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

I.4.4 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich - Vorgärten - sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Ausnahmen sind nur möglich auf Hofstellen zur Mitte des Zufahrt. Stauraum oder Stellplätze genügen ausnahmslos.

I.4.5 Die Fußbodenoberkante der Garagen darf nicht tiefer als die OK der Straßenfläche liegen.

I.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 6 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

I.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I.6.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Sie sind (i.S. von § 42 Abs. 4a StVO (Straßenverkehrsordnung) als Wischwendefläche auszubauen.

I.6.2 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unentgeltlich Böschungsrechte, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

I.6.3 Baumpflanzungen, Pflanzbeete und Grünflächen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zulässig.

I.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u.Nr.6 BauGB)

I.7.1 Pflanzungen entlang der Planstraßen

Entlang der Planstraßen A, B und D sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bahnen Bäume 1. ordnr. Z Grünordnerische zu pflanzen. Zur Wahrung der Einsichtbereich im Straßenraum ist in der jeweiligen Planstraße wahlweise nur eine der folgenden Baumarten zu verwenden: Stiel- oder Traubeneiche, Spitzahorn, Sommer- oder Winterlinde.

Qualitäts- und Größenbedingung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm.

In der Planstraße C (verkehrsberuhigter Bereich) sind Bäume 2. Größenordnung wie Feldahorn, Eberesche, Heidische zu pflanzen.

Qualitäts- und Größenbedingung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Die genauen Pflanzstandorte können in Anpassung an die Grundstückseinfahrten im Bereich 1,5 m zu beiden Seiten in Längsrichtung zur Planstraße verschoben werden. Verschiebungen zur Planstraßenmitte bringt von Leitungsführungen sind ebenfalls möglich. Die Baumgrenzen der Bauplätzen ist bedeutsam.

I.7.2 Für je 4 Park- und Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. ordnr 2. Ordnung, mindestens 12 cm, gemäß dem Pflanzschnitt von mind. 8 m² und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

I.7.3 Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit standortbezüglichen Sträuchern wie z.B. Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball zu bepflanzen. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu setzen. Alternativ können bodendeckende Pflanzen wie Efeu oder Immergrün gepflanzt werden.

Qualitäts- und Größenbindung: Zu verpflanzte Sträucher, 125-150 cm.

I.7.4 Pflanzungen im privaten Bereich

Die nicht überbauten Flächen auf den privaten Gartengrundstücken sind einzugrünen. Mindestens 50% der Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft als Obstbaumwiesen zu pflanzen. Die Auswahl der Laubbaumarten kann der folgenden Artenliste entnommen werden, wobei die großkronigen Baumarten bei den freistehenden Einfamilienhäusern zu verwenden sind.

Als großkronige Bäume kommen z.B. in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Walnuss.

Mittelkronige Bäume sind z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Kern- und Steinobstsorten.

I.7.5 Dachbegrünung

Die Garagen im Gewerbe und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 8° sind als einer Größe von 10 m² deutlich mit gestgesetzten Pflanzen extensiv zu begrünen.

I.8. Zuordnungsbestimmung von Ausgleichsflächen-/Ersatzmaßnahmen (s. gemondeter Gelbungsbereich) (§ 9 Abs. 1a V.m. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9a Abs. 1 BNatSchG)

Dem zu erwartenden Eingriffen im öffentlichen Bereich sind auf privaten Grundstücksflächen folgende Ausgleichsflächen und für Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

die im Bebauungsplan mit KF gekennzeichneten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Umfang von 6.972 m² auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst.-Nr. 12758 in der Gewanne „Am Mußbacher Weg" in Gemarkung Hafloch.

Hiervon entfallen

im öffentlichen Bereich:

a. 2.052 m² für den Ausgleich öffentlicher Eingriffe,
b) 510,4 m² Ersatzfläche für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume

im privaten Bereich:

c. 2.477 m² für den Ausgleich privater Eingriffe
b) 781 m² für Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit privaten Eingriffen
c) 651,6 m² Ersatzfläche für den ökologischen Wertverlust der Lebensräume

Auf dem Acker am Mußbacher Weg bei eine extensive Magerwiese zu entwickeln. Zur Aufwertung des Lebensraumes sind mind. 30 Obstbäume zu pflanzen. Dabei sind regionale Sorten zu verwenden.

I.9. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet sind an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden entlang der Langgasse straßenseitig und seitlich passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass ihre nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlichen Gesamtschalldämmaße R'w,res. Tabelle 8, den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen BIV entsprechen.

Dabei gelten folgende Lärmpegelbereiche:

IV	61 - 65 dB(A)
V	66 - 70 dB(A)
VI	71 - 75 dB(A)

Soweit bei geöffneten Türen und Fenstern in Raumnähen nachtägliche Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (etwa zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume auch bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall).

a) Schlafräume nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 30 dB(A)
b) Wohnräume tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr): 35 dB(A)
c) Büroräume tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr): 40 dB(A)

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die erforderlichen Bauteilfindung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf die Schallschutzstudie Untersuchung, erstellt im April 1999 durch das Büro FRU, Kaiserslautern, wird hingewiesen.

II. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 88 (LBauO)

II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

II.1.1 Fassadengestaltung

1) Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen. In Sichtmauerwerk ausgeführte oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpappe oder Metallelementen o.a. sind nicht zulässig.

II.1.1.2 Im Mischgebiet sind die Fassaden der straßenseitigen Gebäude entlang der Langgasse, die von Öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, „skinnbaby" zu gliedern.

Dafür sind:

a) Bei den Altbauten vorhandene Gliederungselemente (z.B. Gesimse, Lisenen, Fensterrahmungen, Fensterbänke, Fensterläden) sind zu erhalten und bei Neubauten in vergleichbarer Proportionen anzuordnen.
b) Fenster als „stehende" Rechtecke (i.V. von ca. 1:1,2 bis 1:1,5) auszubilden.
c) Schaufenster durch Pfeiler oder andere Gliederungselemente (Sprossen) deutlich in stehende Rechtecke zu unterteilen.

II.1.2 Dachgestaltung

II.1.2.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude mit symmetrischen Satteldächern entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

Ausgenommen sind Hauptgebäude im Mischgebiet entlang seitlicher Nachbargrenzen im Bereich der dargestellten Hofzonen. Hier sind zulässig:

Flachdächer: Pultdächer 5 - 20°

Garagen, Nebengebäude und Vorbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Flachdächer; Reihengestalte Pultdächer Satteldächer 0 - 15°
oder Zeltform und mindestens die Satteldächer wie beim Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in Form und Gestalt an den Hauptdach mit einer Ausrichtung mit Giebelseite i.d.L. orientieren soll. Bei Hauptgebäuden muss die abweichende Dachneigung jeweils für die ganze Gruppe gleich sein.

II.1.2.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel, Dachgeschosse
Der Gesamtlänge der Gauben darf maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Jeder Einzelgiebel nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge, mindestens 4,0 m, betragen.
Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Gauben von Ortgang einen Abstand von mind. 1,25 m, jeweils gemessen am Außenmauerwerk, einhalten. Zwischen einem Abstand von mind. 1,25 m, jeweils gemessen an Außenmauerwerk, einhalten. Dies First müssen Gauben einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

II.1.2.3 Dacheindeckung (s.oggen) in die gewählten Dachfarben sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Es gelten die Beschränkungen wie bei Ziff. II 1.2.2.
Bei den Gebäuden im Mischgebiet dürfen bei den straßenseitigen Gebäuden entlang der Langgasse Dachziegel/Dachsteine nur an Gebäudeseiten angebracht werden, die nicht von öffentlichen Verkehrsraum her einzusehen sind.

II.1.2.4 Für die Eindeckung gewegter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis rotbraun zu wählen. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie oder begrünte Dächer.

II.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

II.2.1 Vorgärten, dies sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze/Baulinie Begrünung, dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind zu mind. 75 % der Fläche, mit Ausnahme der Zufahrten und Hofflächen einzugrünen.

II.2.2 Die Befestigung von Flächen, d.v. z.B. Stellplätzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Grundsätzlich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wie z.B. Pflaster mit wasserdurchlässiger Decke, als ein Sand verlegt, mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit sickerfähigen Wasserfugen, die mit Kies gefüllt sind, wie z.B. Ulm-Decksteine, Deck-A,Fim und ähnl.

II.2.3 Einfriedungen

II.2.3.1 Die entlang der Langgasse an der Straßenseite vorhandenen alten Einfahrtsmäuer sind zu erhalten und ggf. durch gleichartige zu ersetzen. Entlang der Langgasse sind Tore mit einer Mauerhöhe von 2,0 m zulässig.

II.2.3.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen an den Straßenseiten im Allgemeinen Wohngebiet mit mind. 1,10 m über der Gehweg hergestellt. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,3 m betragen.

II.2.3.3 Bei den Hauptgebäuden (ohne an der Seite des Hauptstromgrenzen Einfriedungen nicht gewünscht. Zulässig sind lediglich Abgrenzungen durch Sauerstoine mit einer Höhe von max. 0,20 m über OK Gehweg.

II.2.3.4 Bei den Reihen- und Doppelhäusern sind zwischen den einzelnen Gebäudeeinheiten Sichtblenden aus Holz, Mauerwerk oder Beton mit einer Höhe von max. 2,0 m über OK Terrasse und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen ab Gebäudevorderkante, zulässig.

II.2.3.5 Gebäudeaußenwände sind zu begrünen. Allgemeinen Wohngebiet durch dekorier anspreßbrende „Jelende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffplatten, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. An den straßenseitigen Gebäuden im Mischgebiet entlang der Langgasse sind Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) vorgesehen werden.

II.2.4 Einfahrt der öffentlichen Grünflächen im Norden (Übergang zum Friedhof) sind Einfriedungen in 1,10 m Höhe Ober OK radialförmigen Gelände in offener Konstruktion zu errichten.

II.2.4 Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter sind unmittelbar neben den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sie sind in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

AUFSTELLUNGSVERMERK:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung wurde ein-hierzu angeordnet. Die ortsübliche Bekanntmachung (Gemeinde Hafloch) Obamts.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Hafloch, den _____

Gemeindeverwaltung:

(Siegel)

(Hans-Ulrich Steinfeld)
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der Offentage des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____ unter Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB.

Hafloch, den _____

Gemeindeverwaltung:

(Siegel)

(Hans-Ulrich Steinfeld)
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S.137), neugefasst durch Bek. v. 23. 9.2004 I 2414; geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818

Verordnung über die baulichen Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.07.1987 bekannt gemacht

Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Planzv 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991)

Gesetz Über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.1990 (BGBl I S990, 205), neugefasst durch Bek. v. 5. 9.2001 I 2350; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 25.06.2005 I 1746

Gesetz Über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 2002) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl I S542, 2193); zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004, 3771 I 3771

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.10.2004 (GVBl. S. 194)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

Landeswaldgesetz (LWG) in der Fassung vom 30.03.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

Wasergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005, GVBl. 2005, S. 98

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.2005, GVBl. 2005, S. 98

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation RLP, Maßstab 1:10.000

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch/Pfalz

"Verlängerte Friedhofstraße-Teilplan 2" mit Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO

Maßstab: 1:500

Bauabteilung:

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanung / Architektur - Dipl.-Ing. F. Fischer
Stadtplaner
Büro für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung
Dipl.-Ing. Peter Jacobs
Am Stockborn 5
67433 Neustadt/Weinstraße
Tel. 06321/926950
Fax 06321/926951
mail@buero-jacobs.de

Stand: 19.12.2005