

Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

„Wehlache Abschnitt B, V. Änderung“

**Textbebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und
Begründung**

ENTWURF

610-13 23-B.V

März 06



Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 1818,), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV´90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S.58)
- **Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl S. 365) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 155)
- **Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 22.12.1999 (GVBl. S.470)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch** vom 04.09.02 in der jeweils geltenden Fassung

2 ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BPL „ÄNDERUNGSPLAN 2 WEHLACHE ABSCHNITT B“

Die Textlichen Festsetzungen der Nr. 1 „Art- und Maß der baulichen Nutzung“ wird um die Ziffer 1.5 wie folgt ergänzt und klargestellt:

1. Art- und Maß der baulichen Nutzung und Abstände

1.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude (Wandhöhe) und für die Sockelhöhe gilt die Geländeoberfläche. Als Bezugsmaß der Geländeoberfläche dient die Oberkante (OK) der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Mischverkehrsfläche) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut.

Die Sockelhöhe wird ab der Geländeoberfläche bis zur OK des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (= erstes Vollgeschoss über Kellergeschoss) gemessen.

Es gelten weiterhin

- die Textlichen Festsetzungen
- die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung
- die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach LBauO

des mit Verfügung vom 14.07.1984, Az.: 610-13 / 63-05 / Ha.-32 / Kl., durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigten Bebauungsplanes „Änderungsplan 2 Bebauungsplan Wehlache Abschnitt B“.

Die Änderungspläne 3 und 4 des Bebauungsplanes „Wehlache Abschnitt B“ bleiben von der V. Planänderung unberührt.

3 BEGRÜNDUNG

3.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der „Änderungsplan 2 Bebauungsplan Wehlache Abschnitt B“ wurde mit Verfügung vom 14.07.1984, Az.: 610-13 / 63-05 / Ha.-32 / Kl., durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt und trat am 12.07.1984 in Kraft.

Das Baugebiet wurde erschlossen und ist bebaut.

Den Anlass zur Planänderung geben die in der Praxis aufgetretenen Schwierigkeiten der Höhenbestimmung baulicher Anlagen.

Die als Bezugspunkt maßgebliche Geländeoberfläche ergibt sich gemäß § 2 Abs. 6 LBauO entweder aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Die Geländeoberfläche wurde weder im Bebauungsplan „Änderungsplan 2 Bebauungsplan Wehlache Abschnitt B“ noch in den bislang erteilten Baugenehmigungen festgelegt.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Gebietes wurden Geländeaufschüttungen vorgenommen, so dass das ursprüngliche Geländeniveau nicht mehr festzustellen ist.

Dies hat in der Folge zu Rechtsstreitigkeiten geführt.

Um eine eindeutige Höhenbestimmung der baulichen Anlagen vornehmen zu können wurde der Gemeinde durch die Bauaufsichtsbehörde nahegelegt, eine Konkretisierung des Bebauungsplanes in diesem Punkt vorzunehmen.

Bebauungspläne der Gemeinde Haßloch neueren Datums, enthalten durchweg eine Festsetzung der Geländeoberfläche durch Bestimmung eines Bezugspunktes.

Da weitere Spannungen und Konflikte in dem Wohngebiet vermieden werden sollen, werden die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, dass der Bezugspunkt zur Bestimmung der zulässigen Wand- sowie Sockelhöhe eindeutig festgelegt wird. Als Bezugsmaß der Geländeoberfläche dient die Oberkante (OK) der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg oder Mischverkehrsfläche) ab der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte.

Alle übrigen zeichnerischen, planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Änderungsplan 2 Bebauungsplan Wehlache Abschnitt B“ bleiben unvermindert bestehen. Die Grundzüge der Planung sowie Belange der Landespflege und des Umwelt- und Naturschutzes werden nicht berührt.

In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde kann das Verfahren daher im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

3.2 Kosten

Das gesamte Gebiet ist bereits erschlossen. Zusätzliche Kosten durch diese Planänderung entstehen der Gemeinde nicht.

3.3 Hinweise

Bodenfunde

- 1.) Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologische Denkmalpflege – Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232/ 6757-40 zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- 2.) Die ausführenden Baufirmen sind 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 sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3.) Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- 4.) Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die notwendigen Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

4 VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **03.05.2006** beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am **01.06.2006** bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am ...**01.06.2006** mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den **09.06.2006** bis einschließlich Montag, den **10.07.2006** zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung bis 17:30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den **22.06.2006**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **30.05.2006** von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist ging ...1...Anregung ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am **08.11.2006** Beschluss gefasst hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **08.11.2006** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom März 2006, wird hiermit ausgefertigt:



Haßloch, den09.11.2006.....
Gemeindeverwaltung:

J. u. Ihlenfeld

(Ihlenfeld)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss sowie über die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

.....16.11.2006.....unter Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.



Haßloch, den17.11.2006.....
Gemeindeverwaltung:

J. u. Ihlenfeld

(Ihlenfeld)
Bürgermeister