



Bebauungsplan

„Weisengasse, I. Änderung“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

Begründung

610-13 30/I

Okt. '98

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEISENGASSE, I. ÄNDERUNG“

INHALTSVERZEICHNIS

1 ALLGEMEINES	3
1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich	3
1.2 Beschreibung des Planungsbereiches	3
1.3 Topographie	3
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.5 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	4
2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	4
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
3.1 Geplante Bebauung	5
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Immissionen und Emissionen	5
3.4 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Umweltverträglichkeit	6
4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	7
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten.....	9
4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze.....	11
4.6 Verkehrsflächen	11
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5 FLÄCHENBILANZ	13
6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	13
7 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG	13
7.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.	17
7.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 19.06.1991 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weisengasse, I. Änderung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Das am östlichen Ortsrand von Haßloch liegenden Bebauungsplangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Durch den südlichen Straßenrand der Weisengasse, Fl.Nr. 432/52, von der Westgrenze Fl.Nr. 1282/1 (Weisengasse 4) in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 1287/5.
- Im Osten: Von der Nordgrenze nach Süden 37 m entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „In der Nachtweide“ (Fl.-Nr.10084/18), dann waagrecht entlang einer Verbindungslinie in östliche Richtung bis zur Westgrenze des Flurstückes 10084/5, weiter in südlicher Richtung entlang der Westgrenze des Flurstückes 10084/5 bis zur Nordgrenze des Flurstückes 10084/15 (Sankt-Gallus-Weg), Verschwenk ab der Südwestecke des Flurstückes 10084/15 entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 10084/15 bis auf den westlichen Straßenrand „In der Nachtweide“, entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „In der Nachtweide“ (Fl.-Nr.10084/18) in südliche Richtung bis zur Südgrenze des Flurstückes 1297.
- Im Süden: Durch die Südgrenze Fl.-Nr. 1297.
- Im Westen: Durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 1297, 1283/1 und 1282/1.

1.2 Beschreibung des Planungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch und grenzt direkt an den Außenbereich an, der durch landwirtschaftliche Nutzflächen charakterisiert ist. Im Norden, Westen und Osten schließt sich Wohnbebauung an. Die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Grundstücke sind im Bebauungsplan „Weisengasse“ als allgemeines beziehungsweise besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

1.3 Topographie

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

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan II. Änderung der Gemeinde Haßloch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme eines Grundstückes erfaßt und als „Wohnbaufläche“ bzw. als Ackerfläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung wird das als Ackerfläche dargestellte Grundstück Fl.-Nr.: 1297 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

1.5 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Norden, Westen und Osten bereits von Bebauung umgeben. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen bis hin zur Bebauung am Iggelheimer Weg an.

Nordwestlich des Plangebiets liegt der alte Ortskern von Haßloch. Hierbei handelt es sich überwiegend um in typischer Straßenrandbebauung errichtete Gebäude in traditioneller Haus- und Hofbauweise. Die Bebauung ist überwiegend eineinhalb- bis zweigeschossig, mit steilem Satteldach. Dieser Bereich zeichnet sich einschließlich seiner rückwärtigen Nebengebäude (Ortsrand) durch seine noch weitgehend intakte dörfliche Struktur aus.

Bei der sich in direkter Nachbarschaft nördlich an das Plangebiet anschließenden Bebauung handelt es sich ebenfalls überwiegend um die oben beschriebene Haus-Hof-Bauweise. Östlich des Baugebiets befinden sich durchweg Gebäude neueren Datums. Es sind fast ausschließlich freistehende Wohngebäude ohne größere Nebengebäude.

2 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Durch Nutzungsänderung, Gebäudeabriß und Bauwünsche Privater ergibt sich die Notwendigkeit den oben beschriebenen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Weisengasse“ aus dem Jahr 1982 umfaßt nur einen Teilbereich des betroffenen Gebietes, weshalb eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weisengasse“ erforderlich ist.

Dabei soll durch die Festsetzung ortstypischer Bauweisen, Gebäudestellungen und Gestaltungsdetails für eine harmonische Anpassung an den gewachsenen Ort gesorgt werden.

Zur Wahrung einer geordneten Entwicklung im Gesamtbereich „Weisengasse“ erscheint daher eine städtebauliche Planung in Form eines Bebauungsplanes geboten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die an die bestehende Wohnbebauung angrenzende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Geplante Bebauung

Folgende Rahmenbedingungen wurden bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan beachtet:

- Arrondierung der Ortslage.
- Gestalterische Einbindung des neugeplanten Siedlungskörpers in die Umgebung.
- Erhaltung und Sicherung des historischen Gebäudebestandes
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe im Gebiet.
- Natur- und landschaftsverträgliche Einbindung

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bebauungsplan die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Damit wird der umliegenden momentan vorhandenen Bebauung Rechnung getragen.

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

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche:

- bestehende Gebäude, nachfolgend als „Bestand“ bezeichnet
- neu beplanter Bereich, nachfolgend „Neubaugebiet“ genannt

Der im Plangebiet dargestellte Gebäudebestand ist als abweichende Bauweise - hier Haus-Hof-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.

3.2 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die zum Teil bereits ausgebaute Straße „In der Nachtweide“, von der eine Anliegerstraße mit Wendehammer zur Erschließung der westlichen Grundstücke abzweigt. Die Stichstraße weist eine Querschnittsbreite von 4,50 m, die Straße „In der Nachtweide“ von 8,50 m auf. Beide Straßen sind zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten als Mischverkehrsfläche im verkehrsberuhigten Ausbau vorgesehen. Das Wohnumfeld soll entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner familiengerecht gestaltet werden. Dazu werden die Erschließungsstraßen mit straßenraumgestaltenden Elementen als Spielstraße mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet.

3.3 Immissionen und Emissionen

Die Immissionssituation wird durch die Planung kaum berührt. Die vorgesehene Bebauung ist mit einer sehr geringen Steigerung des Anliegerverkehrs verbunden. Auch wird kein Gewerbetreibender in seinen Belangen durch die Planung eingeschränkt. Daher ist mit Immissionskonflikten aufgrund der Neuplanung nicht zu rechnen.

3.4 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.

3.5 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde im Rahmen des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Weisengasse“ durchgeführt.

Die notwendigen Aussagen zur möglichen Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft werden als „Landespflegerische Stellungnahme“ hiermit direkt in den Bebauungsplan eingebracht. Die sich hieraus ergebenden Forderungen und Festsetzungen wurden in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eingebracht.

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.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

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 dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.

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 versiegelungs-begrenzende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Versiegelung wird das Bodenleben beeinträchtigt. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen 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.

Fazit:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. 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.

4 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Bei der Definition der Planinhalte wurde der bereits bestehende direkt angrenzende Bebauungsplan „Weisengasse“ herangezogen, der den Planungswillen der Gemeinde durch seinen Festsetzungskatalog bereits dokumentiert. Die Planinhalte des Bebauungsplanes „Weisengasse, I. Änderung“ orientieren sich unter Berücksichtigung geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen weitestgehend an den Festsetzungen des angrenzenden gültigen Bebauungsplanes „Weisengasse“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 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 Aufstellungsbeschuß ihren Willen dokumentiert, die 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.

Im Plangebiet befindet sich ein Handwerksbetrieb dessen Versorgungsbereich sich nicht ausschließlich auf das Plangebiet erstreckt. Um den Betrieb in seinem Bestand nicht zu gefährden wird seine Zulässigkeit durch die Festsetzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl im Bestand auf 0,5 und im Neubaugebiet 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 im Neubaugebiet 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 Grundflächenzahl im Bestand von 0,5 und der damit einhergehenden Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ergibt sich aus der überwiegend vorhandenen historischen Bebauung. Hier findet § 17 Abs. 3 BauNVO seine Anwendung, nachdem in Gebieten, die am 01.08.1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO überschritten werden dürfen. Dieser Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Es handelt sich hierbei lediglich um die Erhaltung und Festschreibung des Bestandes entlang der Weisengasse. Die Abweichung von den Maximalwerten der GRZ wird durch die Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken ausgeglichen.

Durch den Bebauungsplan soll u.a. die markante historische Bauweise gesichert werden, die sich durch verschiedene noch zu erläuternde Eigenschaften charakterisiert.

Der Gebäudebestand setzt sich aus ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofstellen zusammen. Im vorderen Grundstücksbereich zur Straße hin befanden sich Wohn- und Gesindehäuser. Hinter der meist querstehenden durchgängigen Scheune befand sich die bewirtschaftete Flur. So setzt sich das Grundstück aus einem vorderen sehr dicht bebauten und einem hinteren offenen Bereich zusammen.

Durch den Rückgang der Landwirtschaft als hauptsächlichen Erwerbszweig, dienen die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen heute überwiegend dem Wohnen. Durch den Mangel an Bauflächen in Haßloch werden die Hofanlagen trotz der eingeschränkten räumlichen Kapazitäten vermehrt modernisiert.

Die Anpassung der historischen Gebäude an heutige Wohnansprüche geschieht allerdings oftmals zu Lasten der historischen Bausubstanz. Aufgrund der hohen Baulandnachfrage fallen die vorgenommenen Um- und Anbauten an den bestehenden Gebäuden in ihrer Dimension größer aus als es für das Wohnumfeld

verträglich wäre. Damit geht gleichzeitig eine höhere Grundstücksausnutzung einher. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0 greift die Bauleitplanung hier steuernd ein.

Ein ausreichender Spielraum für die weitere bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes ist damit gegeben.

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 Landschaftsbildes, 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 ist aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je nach Planeintrag maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Begründung:

Aufgrund der geringen Grundstückszuschnitte im Plangebiet wurde die Wohnungsanzahl pro Gebäude und eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. 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 in denen pro Gebäude zwei bis drei Wohnungen vorzufinden sind. Um eine harmonische Eingliederung der Neubebauung in den Bestand zu erhalten, wird der Rahmen der Ausnutzung der Einzelgebäude durch Festsetzung der Wandhöhe sowie der Anzahl der Wohnungen begrenzt. Um eine Abstufung der baulichen Dichte zum Ortsrand zu erreichen, wurde die zulässige Wohnungsanzahl der Gebäude die den Ortsrandabschluß bilden auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Durch diesen vorgegebenen Rahmen für die Ausnutzung der geplanten Gebäude kann zusätzlich der zu erwartende Stellplatzbedarf eingegrenzt werden. Dies ist in Anbetracht der geringen Querschnittsbreiten der Erschließungsstraßen im Wohngebiet erforderlich, um zu gewährleisten, daß der anfallende ruhende Verkehr tatsächlich auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

Aufgrund der städtebaulichen Intention den Gebietscharakter zu wahren, erscheint die Steuerung der Baufreiheit Einzelner durch die getroffenen Festsetzungen zum Wohl der Allgemeinheit hinnehmbar und gerechtfertigt.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im „Neubaugebiet“ die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Im Bestand wird aufgrund der historischen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baulinien sowie Baugrenzen definiert. 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.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Bestand, soll die Haus-Hof-Bauweise erhalten werden. Die historisch überlieferte Bauweise ist u.a. durch eine einseitige Grenzbebauung durch Haupt- und Nebengebäude sowie durch Straßenrandbebauung charakterisiert. Diese Bauweise prägt in besonderer Weise den Straßenraum. Die rückwärtige Grundstücksansicht wird i.d.R. durch die querstehenden Scheunengebäude bestimmt.

Die Bauweise ist für die alten Ortsbereiche von Haßloch insgesamt prägend, daher besteht ein besonderes öffentliches Interesse das typische Ortsbild zu erhalten und durch entsprechende Festsetzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu wahren.

Dazu zählt die Begrenzung der Bebauung durch Baulinien bzw. durch Baugrenzen. Die charakteristische Bauweise der einseitigen Grenzbebauung und die einheitlichen Baufluchten die sich aus der Straßenrandbebauung ergeben, sollen durch die Festsetzung von Baulinien in diesen Bereichen erhalten werden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich werden die vorhandenen privaten Freiflächen geschützt. Die Hofflächen sind durch die Bemaßung im Plan zusätzlich gekennzeichnet.

Im Bestand erfolgt eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung, da die Festschreibung bzw. Berücksichtigung des Bestandes dies erforderlich machen. Aufgrund der bestehenden der bereits bestehenden stark verdichteten Strukturen ist eine Überschreitung der vorgegebenen Höchstwerte der GRZ in diesem Bereich unumgänglich. Eine sinnvolle Bebauung wäre ansonsten in diesen Bereichen nicht möglich. Negative Entwicklungen sind hieraus jedoch nicht zu erwarten.

Ein starres Festhalten an den Höchstwerten der GRZ nach der Baunutzungsverordnung könnte in diesen Bereichen bei zukünftigen Bauanträgen erzwungenermaßen zum Abriß von erhaltenswerter, ortstypischer Bausubstanz führen.

Eine Berücksichtigung der Abstandsflächen würde in diesem Bereich zu wesentlichen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamtgefüges (fehlende Baufluchten, an die Straße vorgezogene, für Haßloch untypische Gartenbereiche etc.) führen und dem städtebauliche Ziel der Bestandserhaltung gegenlaufen.

Da es sich bei den Unterschreitungen um eine Erhaltung der bestehenden Situation handelt und zusätzlich die Geschossigkeit auf maximal II begrenzt wird, kann davon

ausgegangen werden, daß die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie der Brandschutz gewährleistet werden.

Auch im „Neubaugebiet“ wird die Bebauung durch Baugrenzen bestimmt. Sie soll private Freiräume schützen und zusammenhängende Grünbereiche erhalten bzw. realisieren. Die Größe des Baufensters ermöglicht regelmäßig die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um somit eine Verdichtung der Hof- bzw. Gartenbereiche zu vermeiden.

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 Eingrenzung der oben aufgeführten Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes.

Die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

4.6 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Erschließung des „Neubaugebietes“ im Bebauungsplan eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, entsprechend den Erfordernissen gemäß § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau wird dem Anspruch ein familienfreundliches Wohnumfeld zu gestalten entsprochen. Durch die Mischverkehrsfläche wird zum Ausdruck gebracht, daß die Aufenthaltsfunktion der Straße einen wichtigen Stellenwert hat.

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

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerörtlich im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Begründung:

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

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 Dachgestaltung sowie durch Festsetzungen zur Gebäudestellung Rechnung getragen.

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft u 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 gestalterischen 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 Biotopotential.

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 erscheint durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster, oder Auspflasterung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig.

Zusammenfassend kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung festgestellt werden, daß durch die vorgeschriebenen ökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sowie die Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt werden. Zusätzlich ist auch für die Bauherren ein erhöhter Aufwand für die Herstellung und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der angestrebten aufgelockerten Bebauung mit relativ großen Baugrundstücken und der Ortsrandlage erscheint dieser jedoch zugunsten der Belange von Landschaftsbild und Naturschutz gerechtfertigt.

4.8 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 teilweise gestalterisch Überformung stark durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern und der Lage am Ortsrand, 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 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche: 6.573 m²
Verkehrsfläche: 475 m²

Eine Fläche von ca. 3080 m² ist bereits bebaut. Das entspricht einer Bebauung von ca. 60 %.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnende Maßnahmen im Rahmen einer Umlegung erforderlich. Die neuen Bauplätze im südlichen Bereich können laut Aussage des Katasteramtes Neustadt durch eine Teilungsvermessung gebildet werden.

7 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

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

A. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Am Montag, den 01.09.1997, 18:00 Uhr, fand im Sitzungssaal des Rathauses die frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf „Weisengasse, I. Änderung“ statt. Anwesend waren 7 interessierte Bürger/Innen.

Der Bebauungsplan-Entwurf sowie die wesentlichen textlichen Festsetzungen wurden von der Verwaltung vorgestellt. Es wurden lediglich reine Informationsfragen gestellt, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Entwurf standen und somit keine Auswirkungen auf das laufende Verfahren haben.

B. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. Schreiben des Katasteramtes Neustadt vom 04.09.1997

Zur Stellungnahme bleibt festzuhalten:

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung ist nicht erforderlich.

Die neuen Bauplätze im südlichen Bereich können durch eine Teilungsvermessung gebildet werden.

Beschlußvorschlag:

Die Ergänzungen des Katasteramtes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Hinweise zur Teilungsvermessung werden zur Kenntnis genommen.

2. Schreiben der Kreisverwaltung Bad Dürkheim- Gesundheitsamt - vom 08.08.1997

Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planunterlagen bestehen unsererseits gegen o.a. Vorhaben keine Bedenken.

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

Zu 2.)

Die Forderungen des Gesundheitsamtes hinsichtlich der Standplätze für die Biomülltonnen können nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sein. Sie können daher nur unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlußvorschlag:

Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird folgender Text aufgenommen:

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

3. Schreiben der Deutschen Telekom AG, Neustadt, vom 18.08.1997

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig

daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetz 63 Neustadt, Chemnitzer Straße 2, in 67403 Neustadt, Telefon (06321) 45-6611, so früh wie möglich, jedoch mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zu 3.)

Die Deutsche Telekom AG in Neustadt erhebt in ihrer Stellungnahme keine prinzipiellen Bedenken oder Einwände. Die Hinweise der Telekom betreffen nicht direkt Inhalt und Verfahren des Bebauungsplanes, sollten jedoch beachtet werden.

Beschlußvorschlag:

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

4. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege, Speyer, vom 20.08.1997

Im Umfeld der Weisengasse ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

Wir können daher der vorliegenden Planung nur zustimmen, wenn als verbindliche Auflage in den Beschluß aufgenommen wird, daß wir von allen Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher unterrichtet werden, und daß wir die gegebenenfalls notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen können. Zudem müssen wir fordern, daß der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GvBl. 2978 Nr. 10, Seite 159 ff.) hinweist.

Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Es werden im jedem Fall Vorausgrabungen notwendig werden. Eine Abstimmung vor Beginn von Erdarbeiten ist notwendig und hat teilweise schon im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Kindergartens stattgefunden. Für den geplanten Aussiedlerhof sind noch weitere Abstimmungen notwendig.

Zu 4.)

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 durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden. Ein entsprechender Vermerk wird daher in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlußvorschlag:

Die Hinweise zum Bebauungsplan werden um folgenden Text ergänzt:

„Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des derzeit gültigen Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 - GvBl. 2978 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.

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.“

5. Schreiben des Sachgebiets Tiefbau, Herrn Walter, vom 20.08.1997

Die Stichstraße ist mit einer Breite von 4,50 m sehr schmal. Das Ein- und Ausfahren auf die Grundstücke ist deshalb sehr problematisch.

Auch ist es unmöglich ohne Rückwärtsfahrt (bei Vorwärtseinfahrt) auf der öffentlichen Straße die Grundstücke wieder zu verlassen.

Dadurch entstehen Gefahrenmomente, z.B. spielende Kinder auf der Straße oder die Einfahrt in die Straße „In der Nachtweide“.

Empfehlung:

Festschreibung im Bebauungsplan, daß die Vorfläche vor den Garagen entsprechend breit werden, damit eine Wendemöglichkeit entsteht oder Vergrößerung der öffentlichen Straßenfläche gem. beiliegender Skizze.

Zu 5.)

Die von der Nachtweide abzweigende Planstraße zur Erschließung der beiden hinteren Baugrundstücke bietet keine Wendemöglichkeit für Pkw. Abhilfe soll ein Wendehammer in der öffentlichen Verkehrsfläche schaffen, der das Wenden ermöglicht (s. beiliegende Prinzipskizze), so daß verbreiterte Grundstückseinfahrten nicht mehr erforderlich sind.

Beschlußvorschlag:

Die Empfehlungen des Sachgebietes Tiefbau werden gemäß der vorliegenden Skizze in den Bebauungsplanvorentwurf integriert.

6. Gemeindewerke Haßloch, Schreiben vom 11.09.1997

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist möglich, die Abwasserentsorgung kann über den vorhandenen Endschacht der Straße „In der Nachtweide“ erfolgen. Falls diese Straße nach Süden ausgebaut wird, ist als vorsorgliche Maßnahme die Verlängerung der Hauptversorgungsleitungen und des Kanals erforderlich.

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

Geplante Baumpflanzungen sollten vor Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen mit uns abgestimmt werden.

Beschlußvorschlag:

Die Anregungen der Gemeindewerke werden zur Kenntnis genommen.
Als Empfehlung wird der anschließende Text aufgenommen:

Befestigte Flächen“

Befestigte mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken 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 Rassengittersteinen, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke, versickerungsfähigem Ökopflaster, Schotterrasen).

„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 oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden. Sofern erforderlich, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Ergänzung der BVE-Sitzung vom 03.12.1997:

Nach einer Anregung aus dem Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuß wurde von der Verwaltung überprüft, ob die Eigentümer des Flurstückes 1285 an einer Erschließung des Grundstückes im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes interessiert sind. Nach telefonischer Rückfrage seitens der Verwaltung wurde dies von den Grundstückseigentümern ausdrücklich verneint.

Der Bebauungsplanentwurf wird daher ohne Planänderung weitergeführt.

7.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Weisengasse, I. Änderung“ wurde in der Zeit vom 03.08.1998 bis zum 04.09.1998 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.

Die Bebauungsplanung erscheint durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstückspartellen begründet sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum für Haßloch erforderlich und gerechtfertigt.

Weitere abwägungsrelevanten Einwendungen liegen nicht vor.

Haßloch, den 15.10.1998