

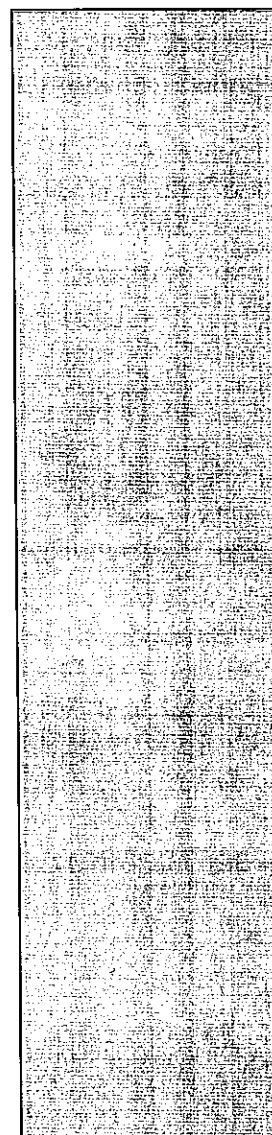
Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

„Weisengasse, I. Änderung“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -



Textliche Festsetzungen

610-13 30/1

Okt. '98

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Sie bestehen aus einem ersten bauplanungsrechtlichen sowie einem zweiten bauordnungsrechtlichen Teil, der u.a. die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO beinhaltet. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 in der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **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 01.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)
- **Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- **Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG)**
in der Fassung vom 05.02.1979 - (GVBl. S. 36) zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- **Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz**
vom 14.12.1973 (GVBl. 419), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch**
vom 21.11.1994 in der jeweils geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ)
- der Höhe der baulichen Anlagen soweit in der Planzeichnung dargestellt und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

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

1. Bezugspunkt

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

2. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Es gelten nur die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Maße.

3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind je nach Planeintrag maximal zwei bzw. drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ergibt sich aus dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen, die einzelnen Teilbereichen des Plangebietes zugeordnet sind.

Zulässig sind je nach Bereich:

4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO Abs. 1)

In diesem Teilbereich sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen nur Einzel- Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4.2 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO Abs. 4)

In diesen Teilbereichen ist nur eine einseitige Grenzbebauung in Form einer Haus-Hof-Bauweise (HH) entsprechend den im Plan dargestellten zeichnerischen Festsetzungen und Abmessungen möglich.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nebenanlagen auf den Baugrundstücken allgemein zulässig: Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze bis zu 15 m² sowie Geräteschuppen bis zu 15 m³ umbauten Raums.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und in deren seitlicher Verlängerung zulässig. Sie sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Garagen-Verordnung (GarVO § 2 Abs. 2) zu errichten.

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung im privaten Bereich - Vorgärten - (feine Schrägschraffur) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig. Der Vorgartenbereich darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.

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

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Sie sind im Sinne von § 42 Abs. 4a StVO als Mischverkehrsfläche auszubauen. Baumpflanzungen und Pflanzbeete sind zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.); Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser

ist in die angrenzenden Grünflächen bzw. Vorgartenflächen zu entwässern.

7.2 Anfallendes Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen. Die rückseitigen Gartenflächen dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluß und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes infolge der Baumaßnahmen sind möglichst zu vermeiden.

8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Private Freiflächen

Innerhalb der Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der Gebäudeflucht - feine Schrägschraffur) sind je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die zu mehr als 50% mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.

Alle die Pflanzenliste erweiternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in nach DIN 18916 zu pflanzen.

8.2 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Ordnung:

Obstbäume - Hochstamm - in Sorten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feuerahorn	<i>Acer ginnala</i>
Rotahorn	<i>Acer rubrum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Zierapfelarten	<i>Malus spec.</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eyonymus europaeus</i>
Zaubernuß	<i>Hamamelis mollis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuß	Coryllus avelana
Haselnuß	Coryllus maxima „Purpurea“
Eschenahorn	Acer negundo spec.
Flieder	Syringa vulgaris spec.
Felsenbirne	Amelanchier spec.
Sommerflieder	Buddleia spec.
Deutzie	Deutzia gracilis
Goldglöckchen	Forsythia intermedia
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa spec.
Schneespire	Spiraea spec.
Weigelie	Weigelia spec.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.

8.3 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / GESTALTUNGSSATZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beiderseits gleicher Dachneigung je nach Teilbereich mit 35°-55° Neigung (Bestand) bzw. 35°-45° (Neuplanung) auszuführen und mit (naturroten bis rotbraunen) Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.

Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig, wenn die Gebäude unter 40 qm Grundfläche haben.

Dachgauben sind im gesamten Bebauungsplangebiet zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite nicht mehr als $\frac{1}{2}$, die Breite der Einzelgaube nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite, maximal jedoch 4,0 m betragen.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte“ in die geneigten Dachflächen ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge betragen.

1.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird gemessen ab der Geländehöhe bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (= erstes Vollgeschoß über Kellergeschoß). Sie

darf, gemessen ab der Gebäudemitte 1 m nicht überschreiten.

1.4 Hausgruppen und Doppelhäuser

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Gestaltung der Freiflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sowie Maschendrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Die Ausbildung eines Sockels bis zu 30 cm Höhe ist zulässig.

Eine Abgrenzung des Grundstückes (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) durch „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. ist zulässig.

2.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Gebäudeflucht - feine Schrägschraffur) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

2.4 Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzapflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und Pflegegesetz, DSchlPflG) 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.

Des weiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege- Abteilung Archäologische Denkmalpflege - Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232/107 -300, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggf. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind zusammengefaßt als ein gesamter Baukörper zu betrachten. Um ein gestalterisch und optisch einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern und Hausgruppen zu gewährleisten, sollen daher die Gestaltung des Baukörpers wie z.B. die Dachneigung, die Dacheindeckung sowie die Fassadengestaltung in Absprache der Bauherren untereinander erfolgen.

4. Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Bei Baumpflanzungen im Vorgartenbereich ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten.

5. Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG , § 2 WGH, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser über Sickerschächte ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Der Grundstückseigentümer muß nach der besten Möglichkeit suchen, das Niederschlagswasser auf seinem Baugrundstück zu verwerten. Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden versickert und/oder in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l pro m² Dachfläche vorgehalten werden.

6. Abfallbehälterstandplätze

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB'86 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **19.06.1991** beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB'86 im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag den **04.10.1991** bekanntgemacht.

Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag den **21.08.1997** im Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB'86 wurde am **01.09.1997** durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB '86 erfolgte mit Schreiben vom **08.08.1997** . Der Termin zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den **26.08.1997** festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **08.07.1998** angenommen (Auslegungsbeschuß BauGB'86)

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB'98 wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag den **23.07.1998** mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

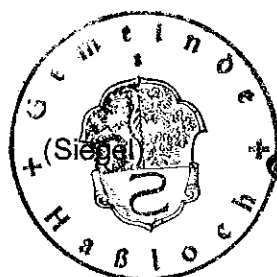
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom **Montag, den 03.08.1998** bis einschließlich **Freitag, den 04.09.1998** zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung bis 17:30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den **27.08.1998**. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **23.07.1998** von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB'98 benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen **keine Anregungen** ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **08.10.1998** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB'98 beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB'98 vom **03.08.1998** bis **04.09.1998** öffentlich ausgelegen.



15. Okt. 1998

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung:

H. Gebhardt
(Gebhardt)
Bürgermeister

ausgefertigt:

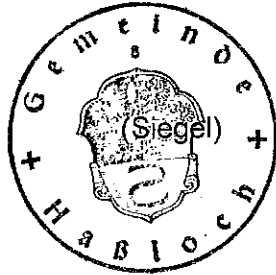


15. Okt. 1998

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt)
Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am unter Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB '98.



29. Okt. 1998
Haßloch, den
Gemeindeverwaltung:

J. h. Gebhardt
(Gebhardt)
Bürgermeister