

Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

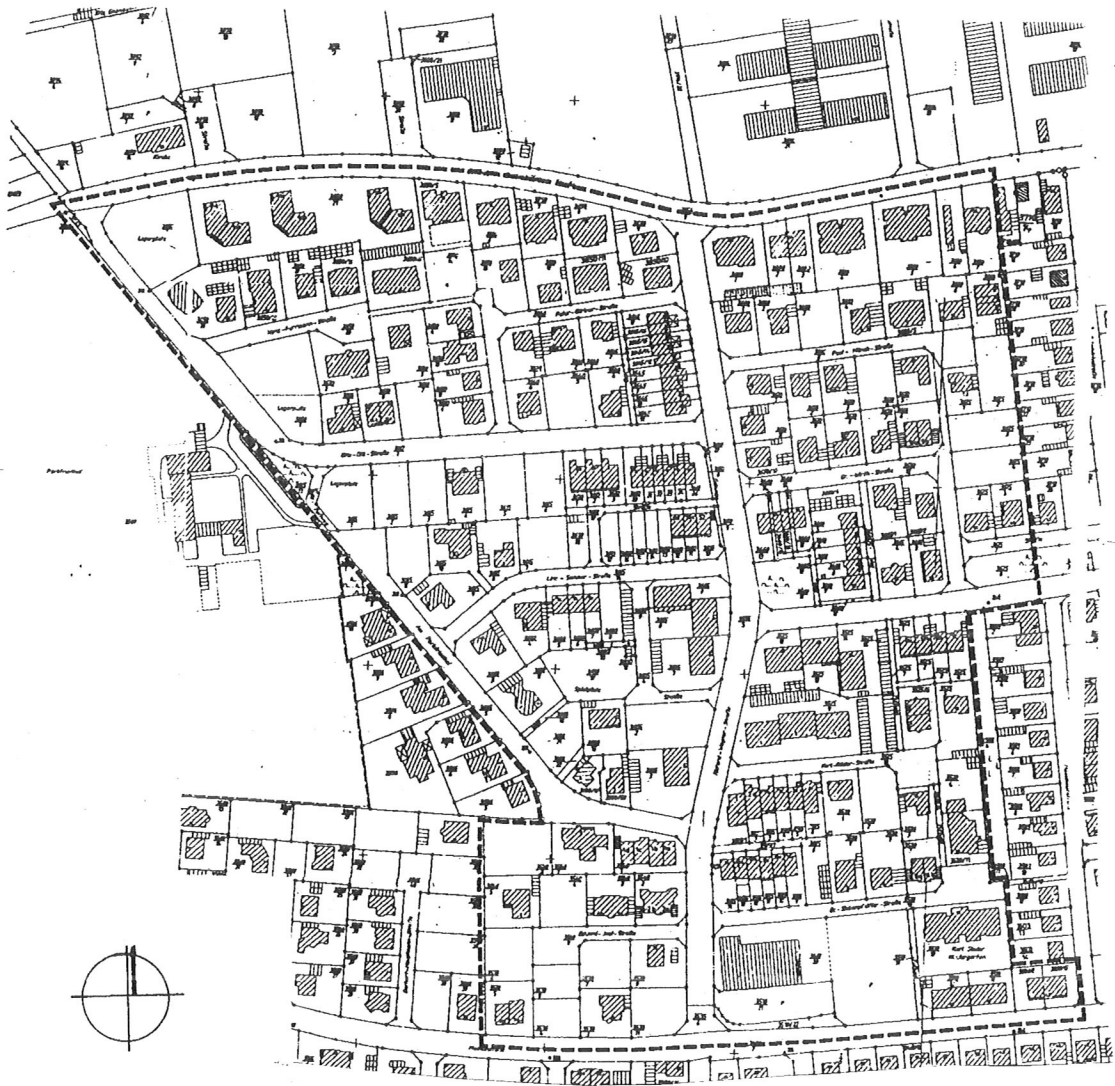
„Wilhelmstraße, XVIII. Änderung“

**Textbebauungsplan mit textlichen
Festsetzungen und Begründung**

610-13 14.XVIII

April 04

Geltungsbereich:



Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- **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)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
vom 12.02.1990 (BGBl. I. S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- **Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG)**
in der Fassung vom 05.02.1979, zuletzt geändert Art. 65 des Europaanpassungsgesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. Nr.3. S. 29)
- **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 „WILHELMSTRAßE, X. ÄNDERUNG“

Die Textlichen Festsetzungen der Nr. 1 „Art- und Maß der baulichen Nutzung“ werden um die Ziffern 1.6 und 1.7 wie folgt ergänzt und klargestellt:

1. Art- und Maß der baulichen Nutzung und Abstände

1.6 Bauweise

In den im Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebieten, Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den im Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme der Hausgruppen in den zwingend eingeschossigen und zweigeschossig als Höchstgrenze festgesetzten Bereichen pro freistehendem Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Bei Wohngebäuden auf benachbarten Grundstücken, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind und somit ein Doppelhaus bilden, ist pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

Es gelten weiterhin

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

des mit Verfügung vom 09.10.1981, Az.: 610-13 / Z-05 / Ha-15 / Kl., durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigten Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung.

Die XII., XIII., XIV., XV., und XVII. Änderungen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“ bleiben von der XVIII. Planänderung unberührt.

3 BEGRÜNDUNG

3.1 Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ wurde mit Verfügung vom 09.10.1981, Az.: 610-13 / Z-05 / Ha-15 / Kl., durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt und trat am 30.10.1981 in Kraft.

Das Baugebiet wurde zwischenzeitlich erschlossen und ist überwiegend bebaut.

Den Anlass zur Planänderung gibt die in Teilbereichen des Bebauungsplans getroffene Festsetzung „zur Bebauung mit Familienheimen“, die eine Bebauung mit zwei Wohneinheiten ermöglicht, allerdings nicht beschränkt. Eine Beschränkung der Wohnungsanzahl war nach zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes anzuwendenden Bundesbaugesetzbuch (BBauG) nicht möglich. Mit der Novellierung des Städtebaurechtes 1986 und der damit einhergehenden Ablösung des BBauG durch das BauGB wurde durch § 9 Abs. 1 Nr. 6 die Rechtsgrundlage zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden geschaffen.

Um ggf. eine Begrenzung der Wohnungsanzahl erwirken zu können wurde der Gemeinde von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim nahegelegt, eine Konkretisierung des Bebauungsplanes in diesem Punkt vorzunehmen.

Da eine Beschränkung der Wohnungsanzahl der ursprünglichen Intention dieser Festsetzung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße, X. Änderung“ entspricht, beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch am 09.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, XVIII. Änderung“ mit dem städtebaulichen Ziel, in Bereichen, die im Plangebiet zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen sind, die höchstzulässige Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu begrenzen.

Ein Erfordernis der Beschränkung der Wohneinheiten in den zwingend eingeschossigen festgesetzten Bereichen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“, wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht gesehen, da üblicherweise eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgte.

Bewohner des Baugebietes haben sich daraufhin zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen, die durch eine Unterschriftenliste vom 12.06.1997 eine über diese v.g. Teilgebiete hinausgehende Festschreibung von Wohneinheiten fordert.

In jüngerer Zeit lässt sich allerdings beobachten, dass die Bauwirtschaft dazu tendiert, verstärkt Baulücken im Ortsinnenbereich der Gemeinde Haßloch einer Bebauung zuzuführen. Bedingt durch das mangelnde Bauplatzangebot in der Gemeinde und der gestiegenen Baulandpreise werden diese Baulücken aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten maximal ausgenutzt. Dies hat zur Folge, dass in Gebieten ohne Bebauungsplan neben Ein- und Zweifamilienhäusern vermehrt Mehrfamilienhäuser entstehen, die nach Fertigstellung und Bezug, durch ihre bauliche Masse und der damit verbundenen Auswirkungen, Spannungen und Konflikte in den Wohngebieten verursachen, die durch eine gezielte Bebauungsplanung vermieden werden kann.

Daher ist es erforderlich die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“ dahingehend zu ergänzen, dass die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes zukünftig gesichert wird.

3.2 Städtebauliche Zielsetzung des Textbebauungsplanes „Wilhelmstraße, XVIII. Änderung“

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ weist in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten einige Baulücken auf. Die vorhandene Bebauung dort ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt und entspricht weitgehend den Zielen des Bebauungsplanes, die Zahl der Wohnungen klein zu halten und eine starke Auflockerung und Durchgrünung der Bauflächen zu erreichen. Die städtebauliche Dichte entspricht in den Allgemeinen und insbesondere in den Reinen Wohngebieten durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien, einer in Teilbereichen zwingend I-geschossigen und II-geschossig als Höchstgrenze festgesetzten Bauweise sowie einer GRZ von 0,4 einer attraktiven Wohnbebauung auf großzügigen Gartengrundstücken.

Durch das dem Plan zugrunde liegende Erschließungssystem soll ein hohes Maß an Wohnruhe, Sicherheit und Erreichbarkeit der Wohngebiete erzielt werden. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind dabei auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen ist jedoch eine städtebaulich unerwünschte Nachverdichtung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich möglich.

Bebauungspläne der Gemeinde Haßloch neueren Datums, enthalten durchweg eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6.

Um die weitere Bebauung des Plangebietes im Sinne der ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes zum Schutz der bestehenden Struktur zu gewährleisten sowie den Vertrauensschutz der im Baugebiet ansässigen Grundstückseigentümer auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufrecht zu erhalten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Zahl der Wohneinheiten entsprechend den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 beschränkt. Es wird somit klargestellt, dass in den zwingend eingeschossig festgesetzten Bereichen in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Weiterhin wird klargestellt, dass entsprechend der bisherigen Genehmigungspraxis in den Mischgebieten, Reinen und Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich auch Doppelhäuser zulässig sind, wobei pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.

Die Ergänzungen verdeutlichen und konkretisieren die ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“ und sichern die Weiterentwicklung des Baugebietes im städtebaulich verträglichen Maß.

Alle übrigen zeichnerischen, planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“ sowie die XII., XIII., XIV., XV., und XVII. Änderungen des Bebauungsplanes

„Wilhelmstraße, X. Änderung“ bleiben unvermindert bestehen. Belange der Landespflege sowie des Umwelt- und Naturschutzes werden nicht berührt.

3.3 Kosten

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

3.4 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 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **09.10.1996** beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am **09.12.2004** bekannt gemacht.

Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde am **02.06.2005** im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom **10.06.2005** bis zum **11.07.2005** durchgeführt. Am Donnerstag dem **16.06.2005** hatten die Bürger zusätzlich bis 17:30 Gelegenheit den Bebauungsplan einzusehen

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **19.05.2005**.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den **11.07.2005** festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **15.12.2005** angenommen (Auslegungsbeschluss BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am ...**22.12.2005** 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 **30.12.2005** bis einschließlich Montag, den **30.01.2006** zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung bis 17:30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den **26.01.2006**.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **20.12.2005** von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen ...----...Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am ---- Beschluss gefasst hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB). Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom ---- über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am **15.02.2006** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **30.12.2005** bis **30.01.2006** öffentlich ausgelegen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom April 2004, wird hiermit ausgefertigt:

Haßloch, den ..03.03.2006.....
Gemeindeverwaltung:



F. 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

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

Haßloch, den10.3.06.....
Gemeindeverwaltung:



J. u. Ihlenfeld

(Ihlenfeld)
Bürgermeister