

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 und 4 BBauG In Verbindung mit den §§ 123,124 und 129 der LBauO vom 27. Februar 1974

1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Abstände

- 1.1 Die im „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 Abs. 3 sowie im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.2 In den mit „Läden“ gekennzeichneten Teilgebieten des Bebauungsplanes sind im Erdgeschoss nur die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.
- 1.3 Im Gebiet „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, d.h. nicht wesentlich störend sind.
- 1.4 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO vom 15.09.1977 als Höchstwerte im Rahmen der LBauO vom 27.02.1974 verbindlich.
- 1.5 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO vom 27.02.1974 zu beachten.

2. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen

- 2.1 Die Garagen bei den Einzelhäusern sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
- 2.2 Die Garagen für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsgaragen zu errichten.
- 2.3 Nebengebäude im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind nur bei den Einzelhäusern bis zu einer Größe von 15 qm und nur in baulicher Verbindung mit den Garagen zulässig
- 2.4 Nebengebäude für die Ladengruppen können in dem dafür ausgewiesenen Grundstücksteil errichtet werden.
- 2.5 Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Dächer

3.1 Dachform

- | | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 1-geschossige Einzelhäuser | : | Flachdach, Satteldach, Walmdach |
| 2-geschossige Einzelhäuser | : | Flachdach, Satteldach, Walmdach |
| 2-geschossige Hausgruppen | : | Satteldach |
| Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen | : | Satteldach |
| Garagen | : | Flachdach oder Dachneigung in Anpassung an das Hauptgebäude |

| | | |
|---------------------|---|---|
| Gebäude mit Läden | : | Hauptgebäude Satteldach, rückwärtige Nebengebäude Flachdach |
| Öffentliche Gebäude | : | nach den Erfordernissen des Bauträgers |

3.2 Dachneigung

| | | |
|-----------------------------------|---|----------|
| 1- und 2-geschossige Einzelhäuser | : | 0 - 45° |
| 2-geschossige Hausgruppen | : | 30° ± 3° |
| Gebäude mit mehr als 2 Geschossen | : | 30° ± 3° |
| Garagen und Nebengebäude | : | 0 – 45° |

Bei den einzelnen Abschnitten jeder Hausgruppe müssen die Sockelhöhen, die Stockwerkshöhen, die Gesimshöhen, die Dachneigung und die Dachüberstände gleich sein.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei 1-geschossigen Einzelhäusern zulässig.

3.4 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung bei den einzelnen Hausgruppen muß in der Art (Material) und soll in der Farbe gleich sein.

4. Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1.00 m – gemessen zwischen OK Geschossrohdecke und OK Fußpfette – zulässig.

5. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoss-Fußboden) – gemessen ab OK Gehweg – darf 1,00 m nicht überschreiten.

6. Stellplätze

6.1 Die Stellplätze für die Einzelhäuser sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen.

6.2 Die Stellplätze für Hausgruppen und Wohnblocks sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen als Gemeinschaftsstellplätze anzulegen.

6.3 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.

7. Einfriedungen

7.1 Bei den Einzelhausgrundstücken darf die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze das Maß von 1,10 m – gemessen ab OK Gehweg – nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

7.2 Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer oder anderem störendem Material ist straßenseitig nicht zulässig.

7.3 Eine Einfriedung der Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Seite des Haupteinganges ist nicht zulässig.

7.4 Bei den Wohnblocks ist eine Einfriedung nicht zulässig.

8. Sichtwinkel

Die Fläche innerhalb der Sichtwinkel ist von jeder Bebauung freizuhalten. Die Anpflanzungen dürfen – gemessen von OK Straßenkrone – 1,10 m Höhe nicht überschreiten. Die Einzäunung darf die Sicht nicht behindern. Die straßenseitige Einfriedung im Bereich der Sichtwinkel darf nicht durch Türen und Tore unterbrochen werden.

9. Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG in Verbindung mit § 17 LPfLG (Landespflegegesetz) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBL. S. 37)

9.1 Pflanzungen im öffentlichen Bereich

Entlang der verlängerten Richard-Wagner-Straße sowie der Plan-Straße B, als Zufahrt zum Parkfriedhof, wird eine einseitige Allee angeordnet. Im Abstand von ca. 8,00 m ist je ein Baum 1. Ordnung als Alleebaum zu pflanzen. Es sind befahrbare Gittersteine, die auf Punktfundamenten zu verlegen sind und schlitzartige Öffnungen von mindestens 40 % der Oberfläche aufweisen, als Baumscheiben von mindestens 2,00 x 2,00 m zu verwenden. Zusätzlich sind Drainageschläuche mit genügenden Hydranten zur Bewässerung des Wurzelsystems einzubauen.

Nachstehende Bäume 1. Ordnung sind zu verwenden:

| | |
|----------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudo-platanus | Bergahorn |
| Acer rubrum | Rotahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Robinia pseudoacaria | Scheinakazie |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus carpiniifolia | Feldulme |

Für die Pflanzungen im übrigen öffentlichen Bereich sind, in Anpassung an den privaten Bereich, Baum- und Gehölzarten aus der Aufstellung unter Ziff. 9.3 auszuwählen.

9.2 Pflanzungen im privaten Bereich

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. Fuß- und Radwegen und den Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

- Je 10 qm Vorgartenfläche ist mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen.
- Bei einer Frontlänge bis 20 m und darüber sowie einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
- Bei einer Frontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 5 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen.
- Außerdem ist in den hinteren Bereichen der Eckplätze zusätzlich jeweils ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

9.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|----------------------|------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudo-platanus | Bergahorn |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Acer saccharinum | Silberahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Picea excelsa | Rotfichte |
| Picea omorika | Serbische Fichte |
| Picea sitchensis | Sitkafichte |
| Pinus griffithii | Tränenkiefer |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus pedunculata | Stieleiche |
| Quercus pedunculata Fastigiata | Pyramideneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume 2. Ordnung:

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier Canadensis | Kanadische Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Malus hillieri | Zierapfel |
| Picea pungens Glauca Koster | Blaufichte |
| Prunus avium Plena | Zierkirsche |
| Prunus cerasifera | Zierpflaume |
| Rhus typina | Essigbaum |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Taxus baccata | Eibe |

Für die Anlage niederer Hecken sollen verwendet werden:

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Berberitzen | Sauerdorn |
| Chamaecyparis | Zypressen |
| Cotoneaster in Arten | Felsenmispel |
| Deutzia | Maiblumenstrauch |
| Forsythien | Goldglöckchen |
| Ligustrum | Rainweide oder Liguster |
| Pinus montana | Zwergkiefer |
| Potentilla | Fingerstrauch |
| Pyracanta | Feuerdorn |
| Ribes | Zierjohannisbeere |
| Spiraea arguta | Schneespere |
| Spiraea japonica | Zwergspere |
| Tamarix pentranda | Erikastrauch |
| Taxus | Eiben |
| Thuja | Lebensbaum |

- 9.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.
Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen in den Sichtflächen dürfen nicht höher als 1,10 m erfolgen
- 9.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
- 9.6 Das im Norden ausgewiesene Gewerbegebiet ist mit einem umfassenden Grüngürtel zum Zwecke der Funktionstrennung und des Sichtschutzes zu umpflanzen.
- 9.7 Die Bauanträge für das Gewerbegebiet sowie des Kindergartens sind um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen, welche die

- Anpflanzungen ausweisen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
- 9.8 Für die Bepflanzung der parkartigen Grünflächen und Kinderspielplätze sind, damit eine ausgewogene Anordnung der verschiedenen Baum- und Straucharten gewährleistet ist, vor Ausführung der Arbeiten gesonderte Grünordnungs- und Gestaltungspläne zu erstellen.
- 9.9 Beim Anlegen der Parkplatzflächen ist darauf zu achten, dass schattenspendende Großgehölze angepflanzt werden.
- 9.10 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 9.11 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
- 9.12 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Allgemeines

- 1.1 Der mit RE vom 06.03.1973, Az.: 433-11-DÜW-Haßloch/F genehmigte Flächennutzungsplan weist die Fläche des Planungsgebietes unmittelbar sdlich der Bahn als „gewerbliche Baufläche“ aus, sowie die übrige zwischen Friedhof und bebautem Ortsbereich gelegene Fläche als „Wohnbaufläche“ aus.
- 1.2 Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße VII. Änderung“ wurde mit Verfügung vom 8. Dezember 1980, Az.: 610-13/6/Ha-12/Kl. von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt.
- 1.3 Der X. Änderungsplan umfasst das gesamte Gebiet des VII. Änderungsplanes.
- 1.4 Infolge umfangreicher Nachfragen nach Bauglände für den Wohnungsbau sieht sich die Gemeinde gezwungen, weitere Flächen zu erschließen, nachdem die noch vorhandenen Bauplätze in den übrigen Baugebieten fast alle bebaut bzw. von den Bauwilligen bereits erworben sind.
- 1.5 Aus ver- und entsorgungstechnischen Schwierigkeiten ist es erforderlich, einige Wohnwege zu verbreitern bzw. neue anzulegen.
- 1.6 Die öffentlichen Grünflächen nördlich der verlängerten Moltkestraße sowie beim Zugang des geplanten Kinderspielplatzes entfallen.
- 1.7 Die im Plan als Abrundung dargestellten Ecken bei den Eckplätzen werden aus vermessungstechnischen und praktischen Gründen abgeschragt.
- 1.8 Um die Voraussetzungen für eine Umlegung zu schaffen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan wie unter 1.5 bis 1.7 genannt zu ändern. Der Gemeinderat hat am 18.02.1981 einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BBauG gefasst.
- 1.9 Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Durch die Südgrenze Fl.-Nr. 3780 (Bahnlinie Homburg/Saar-Ludwigshafen/Rhein) von der Westgrenze des Deidesheimer Weges Fl.-Nr. 5056/4 in östlicher Richtung bis zur Ostgrenze Fl.-Nr. 3951/1, Ostgrenze Fl.-Nr. 3951/1, Nordgrenze des Wirtschaftsweges und der Gottlieb-Duttenhöfer- Straße Fl.-Nr. 3754/1 in östlicher Richtung bis zur Verlängerung der Ostgrenze Fl.-Nr. 3695, Verbindungslinie über die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße, Ostgrenze Fl.-Nr. 3695 (gleichzeitig Westgrenzen der Grundstücke Gottlieb-Duttenhöfer-Straße 54, Friedrichstraße 17 bis 1 und Ludwigstraße 47), der Verlängerung über die Ludwigstraße Fl.-Nr. 3475, Nordgrenzen Fl.-Nrn. 3503/2 (Maximilianstraße 25) und 3507 ½ (Jüdischer Friedhof), Westgrenzen der Fl.-Nrn. 3507 ½ und 3508 (Jüdischer Friedhof) in südlicher Richtung bis Verlängerung der Südgrenze Fl.-Nr. 3503/10 (Maximilianstraße 9), Verbindungslinie zur Nordwestecke Fl.-Nr. 3503/11 (Fuß- und Radweg) über die Fl.-Nrn. 3508 und 3507 ¼, Westgrenzen der Fl.-Nrn. 3503/11, /12, /13 und 3503/14 (Maximilianstraße 7 bis 3), Nordgrenzen Fl.-Nrn. 3506/2 und 3503/15 (Moltkestraße 43/45), Verlängerung über die Moltkestraße Fl.-Nr. 3450 zur südlichen Straßenbegrenzungslinie, südliche Straßenbegrenzungslinie der bestehenden Moltkestraße Fl.-Nr. 3450 zur südlichen Straßenbegrenzungslinie sowie der geplanten verlängerten Moltkestraße Fl.-Nr. 3532/2 in westlicher Richtung bis zur Verlängerung der Westgrenze Fl.-Nr. 3545, Westgrenze Fl.-Nr. 3545, Verlängerung über Wirtschaftsweg FL.-Nr. 3541 ½, Süd- und Ostgrenzen Fl.-Nr. 3596/5 (Deidesheimer Weg 29) sowie der Westgrenze des Deidesheimer Weges Fl.-Nr. 5056/4 in nördlicher Richtung bis zur Bahnlinie.

- 1.10 Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 21,25 ha, aufgeteilt in:
- | | | |
|---|-----|---------|
| Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO | ca. | 1,35 ha |
| Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO | ca. | 7,78 ha |
| Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO | ca. | 3,63 ha |
| Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO | ca. | 3,47 ha |
| Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 5 BBauG | ca. | 0,31 ha |
| Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BBauG | ca. | 3,95 ha |
| Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 15 BBauG | ca. | 0,76 ha |
- 1.11 Die Gliederung des Gebietes ist durch den benachbarten Baubestand und durch gesetzliche Regelungen vorgegeben. Im nördlichen Bereich, parallel zur Bahnlinie, ist ein „Gewerbegebiet“ ausgewiesen, darunter folgt ein Mischgebiet und danach (weiter nach Süden) das „Wohngebiet“. Dieses ist als „Allgemeines Wohngebiet“ und in kleineren ungestörten Flächen als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.
- 1.12 Da das Gewerbeaufsichtsamt zwischen Gewerbe- und Wohngebieten einen größeren Abstand oder einen mindestens 100 m breiten Mischgebietsstreifen fordert, der hier nicht zu erreichen ist, wird das Gewerbegebiet untergliedert und der südliche Teilbereich als „Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung“ ausgewiesen. Diese Festsetzung bedeutet, dass die Betriebe auf den südlichen Teilflächen jeweils nur Produktionsstätten mit geringen Emissionen ansetzen dürfen. Zusätzlich wird zwischen Gewerbe- und Mischgebiet eine dichte Anpflanzung zur „optischen“ Trennung der Gebiete vorgenommen.
- 1.13 Die Mischgebietszone wird im Westen bis an den bestehenden Friedhof herangelegt. Hier sollen vorwiegend Betriebe des Friedhofgewerbes angesiedelt werden.
- 1.14 Für die Einzelhandelsversorgung des Gebietes sind im südlichen Planungsbereich nördlich der Moltkestraße Flächen für Läden ausgewiesen.
- 1.15 Zur Errichtung eines Kindergartens/kirchlichen Gemeindezentrums wird östlich der Ladengruppe an der Moltkestraße eine Fläche von ca. 3.100 qm freigehalten.
- 1.16 Nach den Richtlinien über die Planung öffentlicher Kinderspielplätze werden ca. 0,75 qm Bruttofläche je Einwohner gefordert. Der Einzugsbereich für die beiden Kinderspielplätze und den Bolzplatz umfasst ca. 270 Wohneinheiten (WE), d.s. ca. 945 Einwohner (EW). Demnach sind bei 945 EW ca. 709 qm Bruttofläche erforderlich.
- 1.17 Ein Kinderspielplatz ist mit ca. 625 qm und der zweite im Zusammenhang mit dem Bolzplatz mit ca. 3.400 qm ausgewiesen. Insgesamt sind demnach ca. 4.025 qm Spielplatzfläche ausgewiesen, also genügend, um auch noch die umliegenden bereits bebauten Gebiete zu versorgen.
- 1.18 Der gesamte übrige Bereich des Plangebietes ist für die Wohnbebauung vorgesehen. Der überwiegende Teil der Wohnbaufläche ist zur Bebauung mit freistehenden 1- und 2-geschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Ein kleiner Teil wird für eine 2-geschossige Reihenhausbauung und ein weiterer Teil der Fläche (im mittleren Bereich) für eine Geschossbebauung reserviert.
- 1.19 Die Größe der Baugrundstücke liegt bei der Reihenhausbauung bei etwa 200 qm bis 350 qm. Bei der Einzelhausbauung sind die kleinsten Grundstücke etwa 500 qm groß. Sie erreichen in manchen Teilgebieten und bei einigen Grundstücken aber auch Größen von 800 qm.
- 1.20 Im vorliegenden Entwurf sind rd. 270 Wohneinheiten (WE) ausgewiesen. Davon

entfallen ca. 132 WE auf Einzelhäuser, ca. 56 WE auf Reihenhäuser und weitere ca. 82 WE auf Geschossbauten. Durch diese Umplanung wurde die Zahl der geplanten WE nicht erhöht, denn der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ von 1964 weist für diesen Planungsbereich ebenfalls 270 WE aus.

- 1.21 Das Erschließungssystem ist in seinen Hauptachsen durch die vor kurzem durchgeführte Verkehrs- und Rahmenplanung vorgegeben. So wird die Moltkestraße durch in Richtung Westen verlängert und bindet dort an die geplante Westumgehung an. Die Richard-Wagner-Straße wird über die Moltkestraße hinaus nach Norden bis zur verlängerten Gottlieb-Duttenhöfer-Straße weitergeführt, welche nach Westen unmittelbar hinter dem Parkfriedhof in die geplante Westumgehung einmündet. Innerhalb des Gebietes wird die Ludwigstraße bis zur neuen Richard-Wagner-Straße verlängert. Vorgegeben ist auch der Deidesheimer Weg. Er dient als Erschließungsstraße für die vorhandene Bebauung und als Hauptzufahrt zum Parkfriedhof. Die Erschließung der Teilbereiche erfolgt über Stichstraßen bzw. kleinere Straßenringe.

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene örtliche Versorgungs- und Abwassernetz. Im Gesamtentwurf der Kanalisation Haßloch ist das Planungsgebiet bereits enthalten.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 5.000.000,--DM.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung des gesamten Gebietes wurde bereits durch Gemeinderatsbeschluss vom 25.06.1980 eingeleitet.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt nach Rechtskraft der Umlegung, sofern keine andere Regelung über eine frühere Erschließung mit den Beteiligten getroffen wird.

6. Bebauung der Grundstücke

Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer. Die von der Gemeinde erworbenen Grundstücke müssen innerhalb 5 Jahren bezugsfertig bebaut werden.