

„Wilhelmstrasse“, XII. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG-§§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1 Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein "Allgemeines Wohngebiet" (WÄ) gemäß § 4 BauNVO.
 - 1.2 Die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG § 16 - 21 BauNVO)
 - 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der LBauO verbindlich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung, geschlossene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)
 - 4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die eingetragene Firstrichtung als zwingende Festsetzung angegeben.

5. Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude

(9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG - § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Die Garagen und Stellplätze sind an den in der Planzeichnung angegebenen Stellen zu errichten.

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

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

5.4 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Oberkante fertiger Erdgeschoß-Fußboden (Sockelhöhe) gemessen ab Oberkante Gehweg- darf 0,50 m nicht übersteigen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 u. 25 BBauG in Verbindung mit § 17 LPflG)

7.1 Bindungen für den öffentlichen Bereich (Pflanzgebot)

Entlang der Richard-Wagner-Straße wird eine einseitige Allee angeordnet. Im Abstand von ca. 8.00 m ist je ein Baum 1. Ordnung als Alleebaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Es sind befahrbare Gittersteine, die auf Punktfundamenten zu ver-sind und schlitzartige Öffnungen von mind. 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 |

Acer saccharinum	- Silberahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Platanus acerifolia	- Platane
Robinia pseudoacaria	- Scheinakazie
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

7.2 Bindungen für den privaten Bereich (Pflanzgebot)

Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. Fuß- und Radwegen und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

- a) Bei einer Vorgartentiefe bis 5 m ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
- b) Bei einer Vorgartentiefe über 5 m ist mindestens ein Baum 1. Ordnung je angefangene 10 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.
- c) Außerdem ist in den hinteren Bereichen der Eckplätze jeweils ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen und zu pflegen.
- d) Als Unterpflanzung ist je angefangene 10 m² Grünfläche mind. ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

7.3 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung :

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo platanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus pedunculata Fastigiata	- Pyramideneiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume 2. Ordnung :

Acer platanoides Globosum	- Kugelhorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Malus hillieri	- Zierapfel
Prunus avium plena	- Zierkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder

Für die unterpflanzung sollen verwendet werden:

Acer campestre	- Feldhorn
Berberitzen	- Sauerdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cotoneaster in Arten	- Felsenmispel
Forsythien	- Goldglöckchen
Potentilla	- Fingerstrauchh
Pyracantha	- Feuerdorn
Spiraea arguta	- Schneespere

- 7.4 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.
- 7.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18 916 zu pflanzen.
- 7.6 Beim Anlegen der Parkplatzflächen ist darauf zu achten, daß schattenspendende Großgehölze angepflanzt werden.
- 7.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
- 7.8 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind Nutzgärten nicht zulässig.
- 7.9 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Festsetzungen nach LBauO

8. Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

8.1 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude dreigeschossig

Garagen als

Gemeinschaftsanlagen

Satteldach mit

$40^{\circ} \pm 3^{\circ}$ Neigung

Flachdach

8.2 Dacheindeckung

Bei den Dacheindeckungen der Wohngebäude dürfen keine hellen Farben, zB. hellgraue Well-Asbestplatten, verwendet werden.

Die Eindeckung angrenzender Gebäude muß in Art (Material) und Farbe gleich sein.

8.3 Dachaufbauten, Dachterrassen

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die Satteldächer ist zulässig.

8.4 Kniestöcke

Im gesamten Bebauungsplanbereich dürfen die Kniestöcke höchstens 0,50 m - gemessen zwischen OK Decke- 2. Obergeschoß und UK Fußpfette - betragen.

9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 123 Abs. 1 Ziff. 5 LBauO)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.

9.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- oder Arbeitsflächen nicht zulässig.

10. Einfriedungen (§ 123 Abs. 1 Ziff. 7 LBauO)

Einfriedungen sind nicht zulässig.

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Achse der Ludwigstraße (Fl.-Nr. 3525/11) von der Achse der Richard-Wagner-Straße (Fl.-Nr. 3535/1) bis zur Achse des Fuß- und Radweges Fl.-Nr. 3525/7.
- Im Osten durch die Achse des Fuß- und Radweges (Fl.-Nr. 3525/7) von der Achse der Ludwigstraße (Fl.-Nr. 3525/11) bis zur Achse der Karl-Räder-Straße (Fl.-Nr. 3525/10).
- Im Süden durch die Achse der Karl-Räder-Straße (Fl.-Nr. 3525/10) von der Achse des Fuß- und Radweges (Fl.-Nr. 3525/7) bis zur Achse der Richard-Wagner-Straße (Fl.-Nr. 3535/1).
- Im Westen durch die Achse der Richard-Wagner-Straße (Fl.-Nr. 3535/1) von der Achse der Karl-Räder-Straße (Fl.-Nr. 3525/10) bis zur Achse der Ludwigstraße (Fl.-Nr. 3525/11).

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

1. Allgemeines

- 1.1 Der mit RE vom 6.3.1973, Az.: 433-11- DÜW-Haßloch/F genehmigte Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als "Wohnbaufläche" aus.
- 1.2 Der sich z. Zt. in Aufstellung befindliche II. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan nimmt diese Ausweisungen auf.
- 1.3 Das Planungsgebiet liegt östlich der Richard-Wagner-Straße, zwischen Ludwigsstraße und Karl-Räder-Straße.
- 1.4 Auf Antrag der Grundstückseigentümer wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Wilhelmstraße, X. Änderung" wie folgt geändert:
 - 1.4.1 Die zulässige Sockelhöhe von 1.00 m wird auf 0,50 m reduziert.
 - 1.4.2 Kniestöcke werden bis max. 0,50 m zugelassen.
 - 1.4.3 Die zulässige Dachneigung wird von $30^\circ \pm 3^\circ$ auf $40^\circ \pm 3^\circ$ erhöht.
 - 1.4.4 Erhöhung der Geschoßflächenzahl, da der Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen ist. Es wird die für die viergeschossige Bauweise in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebene Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.
 - 1.4.5 Die in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen werden zur Ausnutzung der Grundflächenzahl geringfügig erweitert.
 - 1.4.6 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Stellplätze und Garagen werden geändert bzw. ergänzt.
- 1.5 Auf Grund der beantragten vorgenannten Änderungen hat der Gemeinderat am 29.6.1983 die Aufstellung dieses Änderungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG, beschlossen.

- 1.6 Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 0,70 ha, aufgeteilt in:
- | | | |
|------------------------|------------------------------|-------------|
| Allgemeines Wohngebiet | (WA, § 4 BauNVO) | ca. 0,55 ha |
| Verkehrsflächen | (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG) | ca. 0,15 ha |
- 1.7 Die Zahl der Vollgeschoße wurde nicht erhöht. Durch Zulassung eines 0,50 m hohen Kniestockes mit Dachausbau wurde es erforderlich die Geschößflächenzahl (GFZ) so anzusetzen wie bei viergeschoßiger Bauweise.
- 1.8 Die Baugrundstücke sind 2.615 m² und 2.857 m² groß
- 1.9 Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WoE) in diesem Planungsbereich wurde von ursprünglich ca. 45 WoE um 21 WoE auf 66 WoE erhöht.
- 1.10 Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits ausgebauten Straßen:
Richard-Wagner-Straße, Ludwigstraße und Karl-Räder-Straße

2. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das teilweise fertiggestellte Versorgungs- und fertiggestellte Abwassernetz.

3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Durch diese Planänderung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Erschließungskosten. Diese sind bereits im Bebauungsplan "Wilhelmstraße, X. Änderung" insgesamt angegeben.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung wurde bereits durchgeführt. Die Grundstücke sind endgültig gebildet.

5. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließungsarbeiten sind fast abgeschlossen. Es fehlen nur noch die Erdverkabelungen, Straßenbeleuchtung sowie Gehwegbefestigung.

6. Bebauung der Grundstücke

Die Bauanträge für den gesamten Planungsbereich sind bereits zur Genehmigung eingereicht.

Haßloch, den 30.08.83

Ing. Büro

Wolfgang Buschlinger

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Buschlinger', with a large, stylized flourish at the end.

(W. Buschlinger)