Gemeinde 6733 Haßloch

Bebauungsplan „Wilhelmstraße, XIII. Änderung"

Satzung

gemäß §§ 8-12 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419 -BS 2020- 1), in der jeweils geltenden Fassung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes, (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833), § 123 Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Februar 1974 (GVBl. S. 53, BS 213-1), in der jeweils geltenden Fassung, § 17 Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz -LPflG-) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 37) BS-791-1) sowie § 1 der Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 23. November 1979 in der jeweils geltenden Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Dem zeichnerischen Teil
   - 1.1 Bebauungsplan
   - 1.2 Integrierter Grünordnungsplan
2. Den schriftlichen Festsetzungen
   - 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO BauNVO und LPflG
   - 2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, über die Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke, über die Gestaltung von Einfriedungen
   - 2.3 Nachrichtliche Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Legende (PlanzV 81)

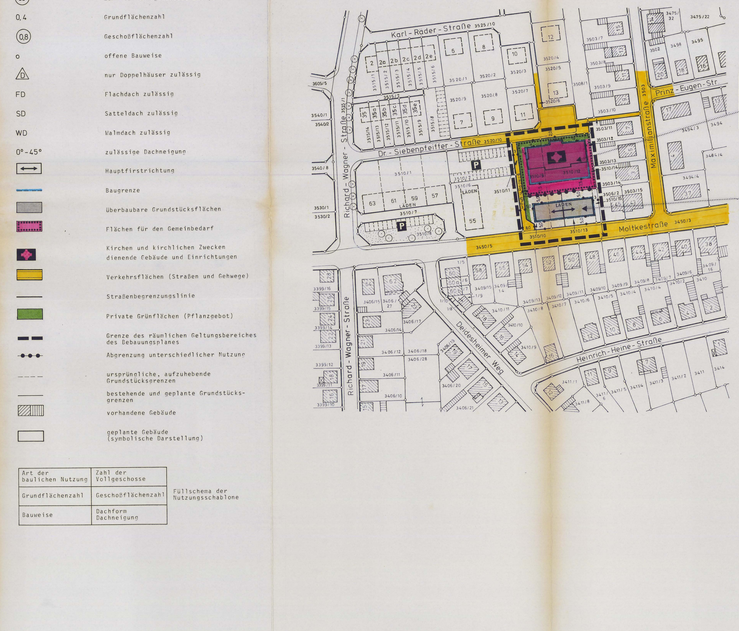
WA	Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
△	nur Doppelhäuser zulässig
FD	Flachdach zulässig
SD	Satteldach zulässig
WD	Walmdach zulässig
0°-45°	zulässige Dachneigung
↔	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege)
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünflächen (Pflanzgebot)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	ursprüngliche, aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	geplante Gebäude (symbolische Darstellung)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

NORD

M 1:1000



Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BBauG, BauNVO und LPflG

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO)
   - 1.1 Das Baugebiet ist ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.
   - 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig.
   - 1.3 In dem mit "LÜden" gekennzeichneten Teilgebiet des Bebauungsplanes sind im Erdgeschoß nur die in § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO genannten Nutzungsarten zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BBauG und §§ 16 - 21 BauNVO)
   - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen über die überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
3. Bauweise
   (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BBauG und §§ 22 - 23 BauNVO)
   - 3.1 Die Bauweise ergibt sich aus der Planzeichnung.
   - 3.2 Zulässig ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern.
   - 3.3 Anstelle der in der Planzeichnung symbolisch dargestellten Doppelhaushälften ist über zwei Grundstücke ein Einzelhaus zulässig.
   - 3.4 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 23 LBauO zu beachten.
   - 3.5 Die in der Flandersteilwand eingetragene Firstrichtung im Bereich des Doppelhauses ist als zwingende Festsetzung verbindlich und kennzeichnet gleichzeitig die Gebäudelängsachse.
   - 3.6 Im Bereich der Anlage für kirchliche Zwecke wird eine zwingende Festsetzung der Firstrichtung nicht vorgeschrieben.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BBauG sowie §§ 12 und 14 BauNVO)
   - 4.1 Auf den privaten Grundstücken sind Stellplätze für Pkw oder Garagen anzuordnen.
   - 4.2 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den jeweils geltenden Vorschriften.
   - 4.3 Garagen sind mindestens 5.00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 17 Abs. 2 + 9 zu errichten.
   - 4.4 Nebenanlagen im Form von Gebäuden sind bis zu einer Größe von 15 m² nur in baulicher Verbindung mit Garagen zulässig.
   - 4.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität und Wärme sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
   (§ 9 Abs. 2 BBauG)
   - 5.1 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoß - Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.
   - 5.2 Bei dem Doppelhaus muß die Sockelhöhe und die Stockwerkshöhe der angrenzenden Gebäude gleich sein.
6. Bindungen für Bepflanzungen
   (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25 sowie Absatz 6 in Verbindung mit § 17 LPflG)
   - 6.1 Bindungen für den privaten Bereich (Pflanzgebot)
     Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. Fuß- und Radweg 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 8 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) Als Unterpflanzung ist je angefangene 5 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.
   - 6.2 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	- Kugelahorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Malus hilliari	- Zierapfel
Prunus avium plena	- Zierkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Syringa vulgaris	- Flieder

     Für die Unterpflanzung sollen verwendet werden:

Acer campestre	- Feldahorn
Berberitzen	- Sauerdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cotoneaster in Arten	- Felsenmispel
Forsythien	- Goldglöckchen
Potentilla	- Fingerstrauch
Pyracantha	- Feuerdorn
Spiraea arguta	- Schneespiere
   - 6.3 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.
   - 6.4 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.
   - 6.5 Weitere schriftliche Festsetzungen
     Die Dachdrüge sind um eine Grünplanung für die Freiflächen zu ergänzen, welche die Anpflanzungen auswesen. Diese Grünplanung wird im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.
   - 6.6 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die in Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.6.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.
   - 6.7 Dachgestaltung
     (§ 123 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)
     - 7.1 Dachformen und Dachneigungen:

1- oder 2-geschossiges Einzelhaus	Flach-, Sattel- und Walmdach 0 - 45° Neigung
2-geschossiges Doppelhaus	Satteldach mit 30° ± 3°
Garagen- und Nebengebäude	Flachdach mit 0° Neigung

       Bei dem Doppelhaus müssen die Dachneigungen, die Gesimshöhen und die Dachüberstände des angrenzenden Gebäudes jeweils gleich sein.
       Die Firstrichtung als zwingende Festsetzung ergibt sich aus der Planzeichnung.
     - 7.2 Dacheindeckung
       Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen Farben, z.B. hellgraue Wellasbestzementplatten, verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Bei dem Doppelhaus muß die Art und die Farbe der Dacheindeckung des angrenzenden Gebäudes gleich sein.
     - 7.3 Dachaufbauten, Dachterrassen:
       Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.
       Die Ausbildung von Dachterrassen durch "Einschnitte" in die Sattel- oder Walmdächer ist zulässig.
       Dachaufbauten heizungs- oder lüftungstechnischer Art sind allgemein zulässig.
     - 7.4 Kniestücke:
       Kniestücke sind nur bei den 1-geschossigen kirchlichen Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 1.50 m -gemessen zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und Unterkante Fußpfette- zulässig.
8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
   (§ 123 Abs. 1 Ziffer 5 LBauO)
   - 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden.
   - 8.2 Im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen (Vorgärten) sind Nutzgärten, Lager- und Arbeitsflächen nicht zulässig.
9. Einfriedungen
   (§ 123 Abs. 1 Ziffer 7 LBauO)
   - 9.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) darf 1,10 m -gemessen ab Oberkante Gehweg- nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.
   - 9.2 Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist nicht zulässig.
   - 9.3 Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis zur vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 2.00 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtliche Übernahme der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege:

"Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und pflegegesetz -DSchPflG-) 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.

Desweiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege -Abt. Bodendenkmalpflege- von allen Erdarbeiten mindestens 14 Tage vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können."

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

Das Planungsgebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden durch die Achse der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße Fl.-Nr. 3520/10 von der nördlichen Verlängerung der Westgrenze Fl.-Nr. 3510/11 in östlicher Richtung bis zur Westgrenze Fl.-Nr. 3503/12 (Maximilianstraße 7).

Im Osten durch die Westgrenze Fl.-Nr. 3503/12 (Maximilianstraße 7) von der Straßenachse der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße in südlicher Richtung, Ostgrenzen der Fl.-Nrn. 3510/14 und 3510/15 (ehemaliger geplanter Fuß- und Radweg, gleichzeitig Westgrenzen der Fl.-Nrn. 3503/12, 3503/13, 3503/14 und 3506/2, Maximilianstraße 7 bis 3 und Moltkestraße 43/45) sowie Verlängerung zur Achse der Moltkestraße Fl.-Nr. 3450/6.

Im Süden durch die Achse der Moltkestraße Fl.-Nr. 3450/6 von der südlichen Verlängerung der Ostgrenze Fl.-Nr. 3510/15 in westlicher Richtung bis zur südlichen Verlängerung der Westgrenze Fl.-Nr. 3510/11 (geplanter Fuß- und Radweg).

Im Westen durch die südliche Verlängerung der Westgrenze Fl.-Nr. 3510/11 von der Achse der Moltkestraße Fl.-Nr. 3450/6, Westgrenze Fl.-Nr. 3510/11 (geplanter Fuß- und Radweg) sowie nördliche Verlängerung zur Achse der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße Fl.-Nr. 3520/10 (Ausgangspunkt).

Begründung (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1. Allgemeines
   - 1.1 Der mit Verfügung von 2. April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/K1-Kt, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist die Fläche des Planungsgebietes als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" aus.
     Das ungezonende Gebiet ist als bestehende bzw. geplante "Wohnbaufläche" ausgewiesen.
   - 1.2 Der Bebauungsplan "Wilhelmstraße, X. Änderung" wurde mit Verfügung von 9. Oktober 1981, Az.: 610-13/2-65/Ha-15/21-W von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt.
   - 1.3 Der XIII. Änderungsplan umfaßt die zwischen der Moltkestraße und Dr.-Siebenpfeiffer-Straße gelegenen Grundstücke Fl.-Nr. 3510/9, 3510/10, 3510/11, 3510/12, 3510/13, 3510/14 und 3510/15.
   - 1.4 Nach einer Hinstellung der evang. Kirchengemeinde soll der Kindergarten auf einer kleineren Fläche als ursprünglich vorgesehen, an der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße errichtet werden.
   - 1.5 Auf der verbleibenden Fläche an der Moltkestraße mit einer Größe von ca. 1.100 m² soll ein zweigeschossiges Doppelhaus mit Läden ausgewiesen werden.
   - 1.6 Der geplante Fuß- und Radweg soll wegen Verlegung des Entwässerungskanals von der Ostseite des Kindergartens an die Westseite verlegt werden.
   - 1.7 Um die Voraussetzung für eine Umlegung sowie der geplanten Nutzungsänderung zu schaffen, ist der Bebauungsplan wie unter Punkt 1.4 - 1.6 zu ändern. Der Gemeinderat hat am 19.10.83 einen Beschluß über die Aufstellung dieses Änderungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG gefaßt.
   - 1.8 Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca.
     - 0.358 ha, die wie folgt aufgeteilt ist:
       - 0.178 ha Allgemeines Wohngebiet für kirchliche Zwecke (WA § 4 BauNVO sowie "Fläche für den Gemeinbedarf", § 9 Abs.1 Ziffer 5 BBauG
       - 0.108 ha Allgemeines Wohngebiet mit Läden (WA § 4 BauNVO)
       - 0.072 ha Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BBauG)
   - 1.9 Die Gliederung des Gebietes ist durch die benachbarte Bebauung und durch gesetzliche Regelung vorgegeben.
   - 1.10 Die Größen der Baugrundstücke betragen beim Kirchengrundstück ca. 1.800 m² und bei den beiden Doppelhausbauplätzen ca. 540 m².
   - 1.11 Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits ausgebaute Moltkestraße und Dr.-Siebenpfeiffer-Straße.
2. Versorgung und Abwasserbeseitigung
   Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz.
3. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
   Für die Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.
4. Bodenordnende Maßnahmen
   Die Grundstücksflächen sind bereits vermessen.
5. Bebauung der Grundstücke
   Der Zeitpunkt der Bebauung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Verfahrensablauf:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 11.7.1984 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG in "Geschäftsanzeiger" (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 26.7.1984 bekanntgemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung ist durch die Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen bestimmt.

Die Einladung zur Bürgerbeteiligung wurde am Freitag, den 1.6.1984 in "Geschäftsanzeiger" bekanntgemacht.

Das Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG wurde am Donnerstag, den 7.6.1984, 20.00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BBauG erfolgte mit Schreiben vom 18.5.1984. Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 15.6.1984 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 11.7.1984 angenommen (Auslegungsbeschluß gemäß § 2a Abs. 6 BBauG).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG wurde im "Geschäftsanzeiger" an Samstag, den 28.7.1984 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu den Bebauungsplan 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 6.8.1984 bis einschließlich Freitag, den 7.9.1984 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung, zusätzlich bis 19.00 Uhr, öffentlich am Dienstag, den 14.8.1984.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.7.84 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde von Gemeinderat in der Sitzung am 4.10.1984 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Haßloch, den 28. März 1985
Gemeindeverwaltung:
(Flockert)
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

der Kreisverwaltung (gem. § 11 BBauG)

A. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 19 JUN 1985 Az.: 610-13/62-05/Ha-27/Kt.
Bad Dürkheim, den 19 JUN 1985
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
Im Auftrag

(Eichner, Dipl.-Ing.)
Regierungsrat z.A.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG erfolgte am 4. Juli 1985 unter Hinweis auf § 155a BBauG.

Haßloch, den 4. Juli 1985
Gemeindeverwaltung:
(Flockert)
Bürgermeister

Gemeinde

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch		
14/XIII	Bebauungsplan „Wilhelmstraße, XIII. Änderung"	
Maßstab: 1:1000		Gemeindebaumt:
Zeichnungs-Nr:		
Bearbeitet:	KÖ.	
Gezeichnet:	OTT.	
Geändert:		