

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. vom 08.03.1995 (GVBl. S. 19)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

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

- 1.1 Im „nicht eingeschränkten“ Gewerbegebiet (GE), sind die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 u. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- 1.2 Im „eingeschränkten“ Gewerbegebiet (GE<sub>x</sub>), sind zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerhallen und öffentliche Betriebe (aus § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO)
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO).

- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogerieartikel u.a.) nicht zulässig.
- 1.4 Der Bau von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Mit der Errichtung dieser Gebäude darf nicht vor Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.

A.2. Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Büro- u. Wohngebäude : max. 6,60 m
- Werksgebäude/Hallen u.a. : max. 10,00 m
- sonstige bauliche Anlagen (z.B. Silos, Masten) : max. 15,00 m

A.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Auf den mit b bezeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise mit den notwendig seitlichen Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit Längen über 50 m zulässig.
- 3.2 Zusätzlich zu der Anordnung der Gebäude in offener Bauweise sind bei Gewerbebauten und mit Zustimmung des Nachbarn auch Gebäudestellungen in einseitiger oder beidseitiger Grenzbebauung zulässig.

A.4. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken beiderseits der Straßen und Wege wird ein 3,0 m breiter Geländestreifen, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.

A.5. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB)

Von der Gottlieb-Duttenhofer Straße zu den Gewerbegrundstücken ist jeweils eine direkte, maximal 6,0 m breite Zufahrt durch die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie durch den „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 86 LBauO

B.6. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 Dachform und Dachneigung
- |                        |  |         |
|------------------------|--|---------|
| Gewerbliche Gebäude:   | Flachdach, Pult- oder Satteldach sowie Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) | 0 - 30° |
| Wohn- und Bürogebäude: | wie bei gewerblichen Gebäuden jedoch ohne Dach-Sonderformen              | 0 - 45° |

6.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Büro- und Wohngebäuden zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen 1/2 jede Einzelgaube 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Maximallänge jeder Gaube wird mit 4,0 m festgesetzt.

Dachaufbauten bei Betriebsgebäuden sind allgemein, jedoch nur dann zulässig, wenn sie betriebstechnisch bedingt sind (z.B. Aufzugsschächte, Lüftungsschächte, Belichtungsdachreiter u.ä.).

6.3 Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.

B.7. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Höhe der Einfriedungen darf allseitig das Maß von 2,2 m nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht sowie Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht oder Holzlattezzaune mit senkrechter Lattung.

B.8. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

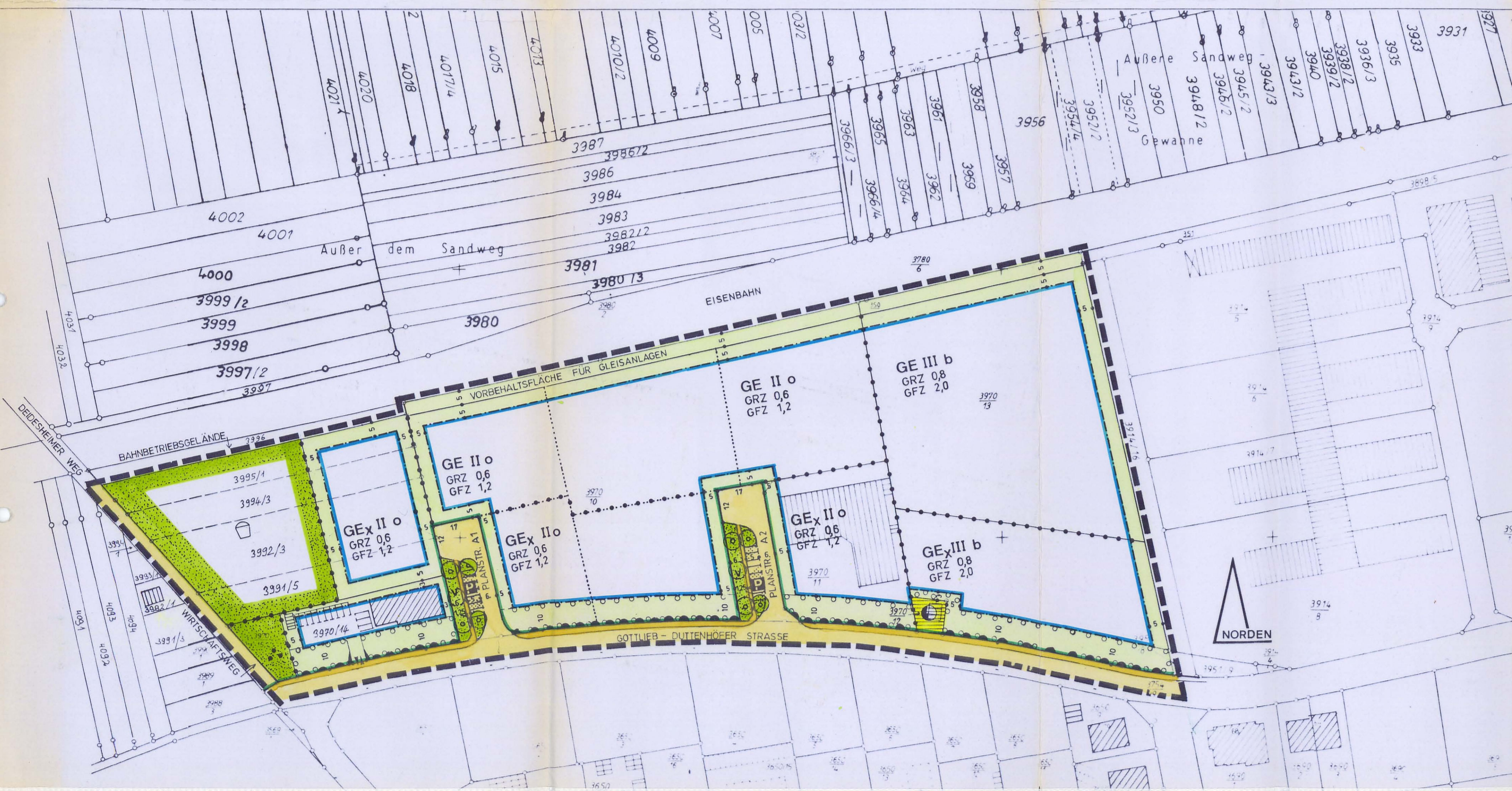
- 8.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet.
- 8.2 Großflächenwerbung über 3,0 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

B.9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 Der in der Planzeichnung vermerkte private Pflanzstreifen entlang der Gottlieb-Duttenhofer-Straße sowie die Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind mind. zur Hälfte gärtnerisch anzulegen.
- 9.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benötigt werden, zu mind. 50 % einzugrünen.
- 9.3 Befestigte Flächen und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Material herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine). Flächen mit Rasengittersteine sind einzusäen.

C. HINWEISE

- C.10. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C.11. Entlang der Bahnlinie ist ein ca. 5,0 m breiter Geländestreifen als Vorbehaltsfläche für künftige Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG vorgesehen.
- C.12. Befestigte Flächen sind auf das erschließungstechnisch notwendige Maß zu beschränken.
- C.13. Die unverschmutzten Oberflächenwasser von Dachflächen, Terrassen oder ähnlichen Flächen sollen nach Möglichkeit auf den betreffenden Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zu diesem Zweck kann das Wasser in Zisternen zur Wiederverwendung gesammelt werden oder über entsprechend dimensionierte Versickerungsgruben mit Grobkies auf den Grundstücken versickert werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.
- C.14. Auf den Nachbargrundstücken des Spielplatzes die Standplätze für die Müll- und Biomülltonnen dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Spielgeländes vorgesehen werden.
- C.15. Von den Gewerbebetrieben darf keine Blendung der Lokführer erfolgen.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grundstücksgrenze geplant bzw. verbleibend
- Grundstücksgrenze wegfallend
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Gebäude vorhanden
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehweg)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, unter Beachtung von Textziff. A 5
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Öffentliche Grünfläche - Nachbarschaftsspielplatz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für einzelstehende Bäume innerhalb der Verkehrsgrünfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation

GE	Gewerbegebiet
GE <sub>x</sub>	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. Textziff. A 1.2
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
O	Offene Bauweise
b	Besondere Bauweise gem. Textziff. A 3
GRZ z.B. 0,6	Grundflächenzahl } als Höchstmaß unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
GFZ z.B. 1,2	
GFZ z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 31.10.1990 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am 01.12.1994 bekanntgemacht.

Die Einladung zur Beteiligung der Bürger wurde am Donnerstag, den 01.12.1994 im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am Montag, den 12.12.1994 durchgeführt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.1996.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahme wurde auf den 25.03.1996 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 05.06.1997 angenommen (Auslegungsbescheid gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am Donnerstag, den 11.09.1997 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und 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 22.09.1997 bis einschließlich Mittwoch, den 22.10.1997 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung bis 17.00 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 09.10.1997.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.09.1997 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.06.1998 Beschluß gefaßt hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beschwerdeführer wurden mit Schreiben vom 18.06.1998 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.02.1998 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.1997 bis 22.10.1997 öffentlich ausgelegen.

Haßloch, den 18.06.1998  
Gemeindeverwaltung:  
*H. J. Gerhardt*  
(Gebhardt) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 1.1.1998 angezeigt.

Mit der Erklärung vom 02. Dez. 1998, Az.: 630-131/2/16-79/1/1-10 wurde eine Verletzung der Bauvorschriften nicht geltend gemacht.

Bad Dürkheim, den 02. Dez. 1998  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:  
*H. J. Gerhardt*  
(Gebhardt) Bürgermeister

Haßloch, den 11. JAN 1999  
Gemeindeverwaltung:  
*H. J. Gerhardt*  
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 2.1.1999 unter Hinweis auf § 215 BauGB.

Haßloch, den 2.8. JAN 1999  
Gemeindeverwaltung:  
*H. J. Gerhardt*  
(Gebhardt) Bürgermeister

**Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch**

**14/XV** Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ - XV. Änderung

Maßstab 1:1000

Zeichnung Nr.:  
Bearbeitet: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER, MANNHEIM

Haßloch / Mannheim, den

Bauabteilung im Auftrag  
*H. J. Gerhardt*  
Oberamtsrat