

Gemeinde 67454 Haßloch

Bebauungsplan

„Wilhelmstraße, XVII. Änderung“ (14/XVII)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ als Ausnahme angeführten Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert nicht überschreiten.
- 2.3 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten als Höchstwerte; dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
- 2.4 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf den in der Nutzungsschablone eingetragenen Wert nicht überschreiten.
- 2.5 Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlagen darf das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Gehweg bzw. Straßenkrone bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut (z.B. Ziegel).
- 2.6 Konstruktiv bedingte größere Wandhöhen, die sich unvermeidbar aus dem Gebäudegrundriß ergeben (z.B. bei Gebäudevor- und -rücksprüngen) sind mit einer zusätzlichen Höhe von maximal 0,50 m gestattet. Dies gilt jedoch nur für maximal 1/3 der Gebäudelänge auf jeder Gebäudeseite.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung.

Zulässig sind:
Offene Bauweise
Einzelhäuser

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Die Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken nach den Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) § 8 Abs. 10 zu errichten. Garagen sind in den im Plan gekennzeichneten privaten Grünflächen nicht zulässig.
- 4.2 Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Der Vorgarten (von Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Baukörper) darf höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden.
- 4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich vor der Baugrenze nicht zulässig.
- 4.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Bindungen für die Anpflanzungen im privaten Bereich
Für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (feine Schrägschraffur) werden folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen getroffen:

6.1.1 Es ist mindestens ein Baum 2. Ordnung je angefangene 8 m Frontlänge zu pflanzen und zu pflegen.

6.1.2 Als Unterpflanzung ist je angefangene 4 m² Grünfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen und zu pflegen.

6.2 Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Acer i.S.	Ahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfelarten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sambucus nigra	Holunder

Für die Unterpflanzungen sollen verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 6.3 Der Vorgarten (von Straßenbegrenzungslinie bis Vorderkante Baukörper) ist mindestens zur Hälfte zu begrünen, dabei ist der Grünanteil z.B. bei Rasengittersteinen oder sonstigen Befestigungen nicht mitzurechnen.
- 6.4 Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.
- 6.5 Alle Bäume und Gehölze sind in der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) und nach DIN 18916 zu pflanzen.
- 6.6 Bei allen Pflanzungen im privaten Bereich sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBauO

7. Dachgestaltung
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

7.1 Dachform und Dachneigung
Wohngebäude

Flach-, Sattel- und Walmdach
(auch Krüppelwalm)
mit 0°-45° Neigung

Garagen und Nebengebäude

Flach- und Satteldach mit 0°-45° Neigung
oder Dachform und Neigung in Anpassung
an das Hauptgebäude;
Pulldach bis 45° Neigung, jedoch nur an
dem Gebäudeteil zulässig, der an das
Wohngebäude angebaut ist.

7.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur unglasierte Tonziegel oder Betonziegel in Ziegelfarben (naturrot bis rotbraun) zu verwenden. Andere Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie solchen Ziegeln in Farbe, Oberfläche und Maßstab entsprechen.

7.3 Dachaufbauten, Dachterrassen

Dachaufbauten (Gauben) sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf auf jeder Seite nicht mehr als die halbe Gebäudelänge, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge, maximal jedoch 4,0 m, betragen. Dachaufbauten lüftungs- und heizungstechnischer Art sind allgemein zulässig.

Die Ausbildung von Dachterrassen durch „Einschnitte“ in die Dächer ist zulässig. Die Gesamtlänge darf auf jeder Seite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.

8. Gestaltung der Stellplätze

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine; Rasengittersteine sind einzusäen).

9. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

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

10. Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der Einfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper darf das Maß von 1,10 m - gemessen ab Oberkante Gehweg - nicht übersteigen. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen.

Die Verwendung von Maschendraht und Rohrgeländer ist straßenseitig nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ wurde mit Verfügung vom 9. Oktober 1981, Az.: 610-13/Z-05 Ha.-15/Kl. von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigt.

Am 25. Juni 1992 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, XVI. Änderung“.

Zeichnerisch und textlich sollte jedoch der Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ weiterhin bestehen bleiben mit Ausnahme der geänderten Punkte (Garagen, Dachgauben und Bepflanzungen). Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim am 27. November 1995 angezeigt. Mit der Erklärung vom 17.01.1996, Az.: 610-13/63/Ha-74/Ei-Jo wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Am 14.09.1995 beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, XVII. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Grund hierfür waren die Bauabsichten der Grundstückseigentümer, die bestehende Tierarztpraxis zu erweitern und ein zweites Wohnhaus zu errichten. Jedoch wäre dieser Erweiterungsbau der Tierarztpraxis außerhalb der überbaubaren Flächen gelegen, so daß eine Bebauungsplanänderung erforderlich wurde.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der mit Verfügung vom 2. April 1984, Az.: 610-12/63-05/Ha-2/KI-Ki, von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim genehmigte 2. Änderungsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ aus.

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan stimmt also mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der bebauten Ortslage von Haßloch. Es umfaßt die Grundstücke Dr.-Siebenpfeiffer-Straße 13 (Flur-Nr.: 3520/11) und Karl-Räder-Straße 12 (Flur-Nr.: 3520/4).

4. Baubestand und Nutzungen

Der bisher gültige Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“, der 1981 in Kraft getreten ist, weist den Bereich des Planungsgebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO aus. Der Bebauungsplan „Wilhelmstraße, XVII. Änderung“ übernimmt die bauliche Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“. Auch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wurden übernommen. Im Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ war der Bereich zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen. Da es nun durch das Baugesetzbuch die Möglichkeit gibt, aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen, wurde hier die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

5. Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für die Vorgartenzonen und für die private Grünfläche entlang des Fuß- und Radweges Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um - soweit noch nicht vorhanden - eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen.

Aus gestalterischen Gründen soll dabei die Bepflanzung weitestgehend mit heimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

6. Flächenzusammenstellung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 1.240 m².

7. Geplante Bebauung

Der Bebauungsplan enthält eine Beschränkung der Wohneinheiten von zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Das Grundstück Dr.-Siebenpfeiffer-Straße 13 ist mit einem Gebäude bebaut, in dem eine Tierklinik und eine Wohneinheit untergebracht ist. Die Tierklinik soll über das Grundstück Dr.-Siebenpfeiffer-Straße 13 hinaus erweitert werden.

Desweiteren kann das Grundstück Karl-Räder-Straße 12 mit einem Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten bebaut werden, sofern die höchstzulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

8. Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

9. Versorgung und Abwasserbeseitigung

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

10. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde keine.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Baugebiet wurde bereits 1982 umgelegt. Es ist erforderlich die beiden Baugrundstücke dieses Planungsgebietes zu verschmelzen.

12. Verkehrserschließung

Die Grundstücke sind erschlossen, sie liegen an zwei ausgebauten Ortsstraßen (Stichstraßen), die durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind.

13. Bebauung der Grundstücke

Der Zeitpunkt der Bebauung bzw. der Erweiterung richtet sich nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Haßloch, den 11. OKT. 1996

Gemeindeverwaltung

- Bauabteilung -

HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen 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 - Abteilung Archäologische Denkmalpflege -, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel.: 06232/107-300, vor allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit die ggfs. notwendig werdenden wissenschaftlichen Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Ebenso soll das Regenwasser der Dachflächen nicht in den Kanal geleitet werden, sondern auf den Grundstücksflächen versickern oder in Behältern gesammelt zur Gartenbewässerung verwendet werden.

3. Abfallbehälterstandplätze

Die Standplätze für die Abfallbehälter, insbesondere für die Biotonnen sind an kühlen, schattigen Stellen, abseits von Wohn- und Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

Verfahrensablauf:

(Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB)

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 14.09.1995 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im „Amtsblatt der Gemeinde Haßloch“ am 09.11.1995 bekanntgemacht.

Die Einholung der Stellungnahmen von den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücken gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.08.1996.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 13.09.1996 festgelegt.

Die Einholung der Stellungnahmen der von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.08.1996.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 13.09.1996 festgesetzt.

Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Der Bebauungsplan einschließlich der gestalterischen und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 09.10.1996 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 13 Abs. 1 BauGB den von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange vorgelegen.

Haßloch, den 07. OKT. 1996

Gemeindeverwaltung:

(Siegel)

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

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

~~Mit der Erklärung vom _____ Az.: _____ wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.~~

~~Bad Dürkheim, den
Kreisverwaltung Bad Dürkheim:
i.A.~~

~~(Siegel)~~

ausgefertigt:

Haßloch, den 11. OKT. 1996

Gemeindeverwaltung:

(Siegel)

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erfolgte am 08. MAI. 1997 unter Hinweis auf § 215 BauGB.

Haßloch, den 22. OKT. 1997

Gemeindeverwaltung:

(Siegel)

J. h. Gebhardt
(Gebhardt) Bürgermeister

Gemeindeverwaltung 67454 Haßloch

14 / XVII

Bebauungsplan
"Wilhelmstraße, XVII. Änderung"

Maßstab: 1 : 1000

Bauabteilung:

bearbeitet:

gezeichnet:

L.A.

geändert: