

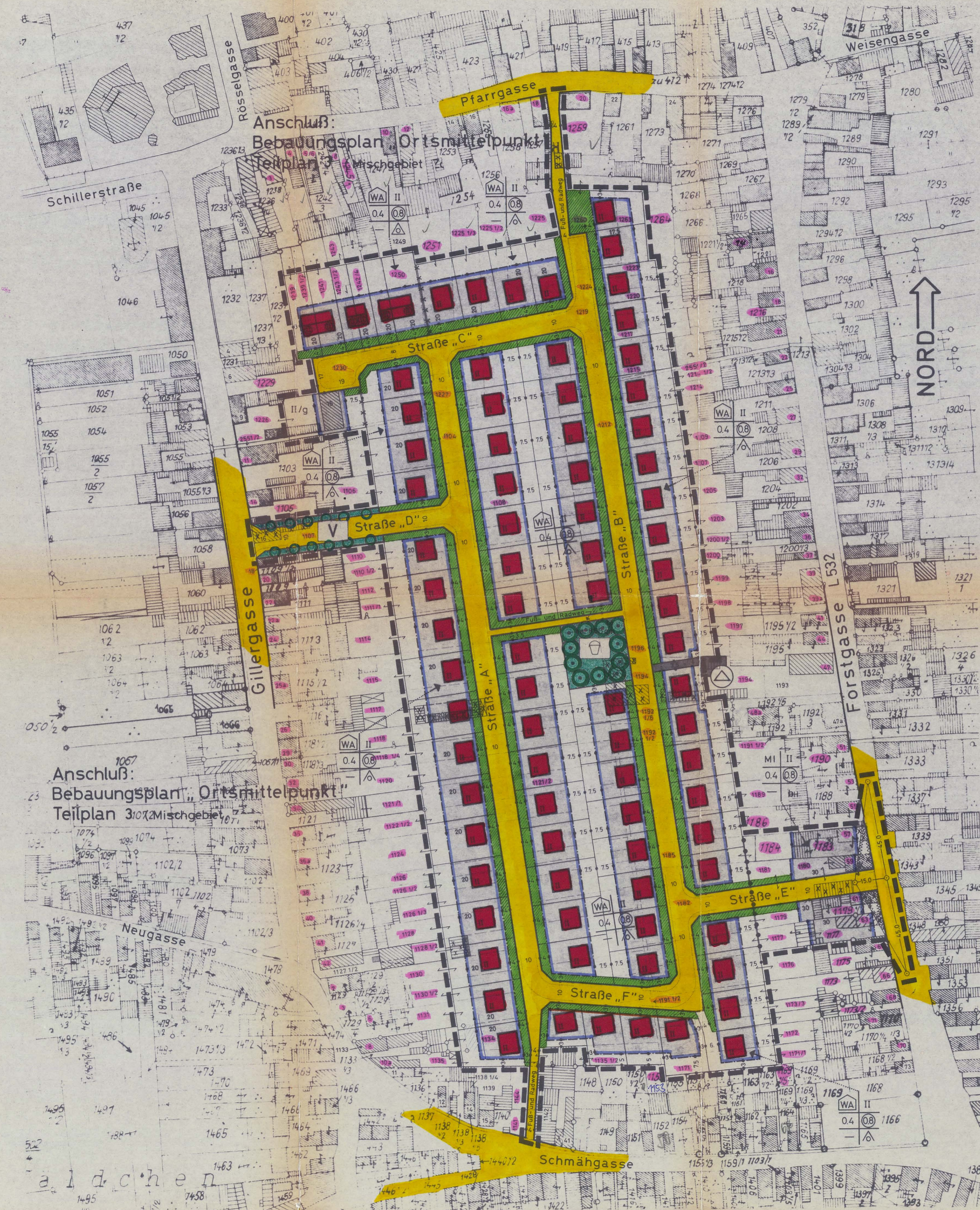
Gemeinde Haßloch Bebauungsplan „Zwischen Gillergasse, Pfarrgasse, Forstgasse und Schmähgasse“

für das Gebiet zwischen Gillergasse, Pfarrgasse, Forstgasse
und Schmähgasse.

Maßstab: 1:1000

Zeichenerklärung:

WA	Allgemeines Wohngebiet		überbaubare Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet		Baulinie mit Ausnahmeregelung, d.h. die Wohngebäude müssen rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (gestaffelt) errichtet werden, wobei das Hauptgebäude mit der äußersten Ecke an die Baulinie zu stehen kommt
	zur Bebauung mit Familienheimen vorgesehen		öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn u. Gehwege)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
	Baugrenze		Zahl der Vollgeschosse zwingend
	Straßenbegrenzungslinie		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	ursprüngliche aufzuhebende Grundstücksgrenzen		Grundflächenzahl
	bestehende und geplante Grundstücksgrenzen		Geschosflächenzahl
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,4	Grundflächenzahl		geschlossene Bauweise
0,8	Geschosflächenzahl		bestehende Wohngebäude mit Hausnummern
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig		abzubrechende Wohngebäude mit Hausnummern
	offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig		bestehende Nebengebäude
g	geschlossene Bauweise		abzubrechende Nebengebäude
	bestehende Wohngebäude mit Hausnummern		geplante Wohngebäude mit Firstrichtung
	abzubrechende Wohngebäude mit Hausnummern		geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung
	bestehende Nebengebäude		Versorgungsflächen
	abzubrechende Nebengebäude		öffentliche Grünflächen
	geplante Wohngebäude mit Firstrichtung		öffentlicher Kinderspielfeld
	geplante Wohngebäude ohne Firstrichtung		Verkehrsgrünflächen
	Versorgungsflächen		
	öffentliche Grünflächen		
	öffentlicher Kinderspielfeld		
	Verkehrsgrünflächen		



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBAuG

- Allgemeines**
 - Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem Antrag mehrerer Grundstückseigentümer entsprochen und die zwischen Gillergasse, Pfarrgasse, Forstgasse und Schmähgasse gelegenen z.T. sehr großen ungenutzten Gartengrundstücke bebaut werden.
 - Der mit RE vom 6.3.1973, Az.: 433-11-DU-Wa/Hoch/F, genehmigte Flächennutzungsplan weist das Gebiet des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ aus.
 - Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 6.000 ha, aufgestellt in:
 - Allgemeines Wohngebiet ca. 4,51 ha
 - Mischgebiet ca. 0,27 ha
 - Straßenfläche ca. 1,10 ha
 - Öffentliche Grünfläche ca. 0,12 ha
 - Die Zufahrt zum gesamten Gebiet erfolgt über die bereits ausgebaute Gillergasse und die Forstgasse (Landstraße Nr. 537).
 - Das Planungsgebiet grenzt im Westen und Norden unmittelbar an das Planungsgebiet des im Entwurf aufgestellten Bebauungsplanes „Ortsmittelpunkt-Teilplan 2“ an.
 - Nach den Richtlinien über die Planung öffentlicher Kinderspielflächen werden ca. 0,75 qm Bruttofläche je Einwohner gefordert. Der Einzugsbereich des geplanten Kinderspielfeldes umfasst außer dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 110 geplanten Wohnseinheiten (ca. 385 Einwohner) noch das bestehende bebaute Gebiet innerhalb der Gillergasse, Pfarrgasse, Forstgasse und Schmähgasse mit ca. 150 Wohnseinheiten (ca. 525 Einwohner). Gemacht wären bei ca. 910 Einwohnern ca. 683 qm Bruttofläche erforderlich. Der Kinderspielfeld ist mit ca. 850 qm ausgewiesen.
- Versorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Versorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das zu verläufernde örtliche Versorgungs- und Abwasseretz.
- Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Für die gesamten Erschließungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Grundstückserwerb für die Straßenführungen entstehen der Gemeinde voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 1.500.000,- DM.
- bodenordnende Maßnahmen**

Die Umlegung des Baugbietes erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.
- Erschließung des Baugbietes**

Die Erschließung des Baugbietes erfolgt nach Rechtskraft der Umlegung.
- Bebauung der Grundstücke**

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

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBAuG

- Abstände, Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 sowie im „Mischgebiet“ nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 BauNVO vom 26.11.1968 als Höchstwerte im Rahmen der LbauV vom 27.2.1974 verbindlich.
 - Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 - 20 der LbauV vom 27.2.1974 zu beachten.
- Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**
 - Garagen und Nebengebäude sind mindestens 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
 - Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Dächer**
 - Dachformen und Dachneigungen:
 - Wohngebäude in offener Bauweise, Nebengebäude und Garagen: Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit 0 - 45° Neigung
 - Doppelhäuser: Satteldächer mit 30° Neigung, Firstrichtungen senkrecht zur seitlichen Grundstücksgrenze
 - Wird im Bereich der Doppelhäuser nördlich der geplanten Straße an Stelle von 2 zusammengehörenden Doppelhäusern über 2 Grundstücke ein Einzelhaus errichtet, gelten die Festsetzungen wie für Wohngebäude in offener Bauweise; ebenso erfüllt die Einhaltung der vorgeschriebenen Firstrichtung.
 - Wohngebäude in Haus-Hof-Bauweise: Flach- o. Satteldächer mit 0 - 45° Neigung
- Dachaufbauten**

Dachaufbauten (Gäuben) sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden zulässig.
- Dacheindeckungen**

Bei den Dacheindeckungen dürfen keine hellen Farben verwendet werden. Dies gilt nicht für Flachdächer. Die Eindeckung benachbarter Gebäude darf nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- Kniestöcke**

Kniestöcke sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

- Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoss-Fußboden) gemessen ab OK Gehweg, darf 1,00 m nicht überschreiten. Bei den einzelnen Doppelhäusern müssen die Sockelhöhen gleich sein.
- Stellplätze**

Auf den privaten Grundstücken ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz für PKW nach Möglichkeit vor der Garage anzuordnen.
- Einfriedigungen**

In den im Plan eingetragenen Sichtfeldern sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur in dem Umfang zulässig, das die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird. Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,10 m über den angrenzenden Verkehrsräumen nicht überschreiten.
- Sichtwinkel**

In den im Plan eingetragenen Sichtfeldern sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur in dem Umfang zulässig, das die Verkehrsübersicht nicht gemindert wird. Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,10 m über den angrenzenden Verkehrsräumen nicht überschreiten.
- Grünordnung**
 - Pflanzungen im öffentlichen Bereich**

Für die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind in Anpassung an den privaten Bereich, Gehölze aus nachstehenden Arten auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung: Spitzahorn, Silberahorn, Bergahorn, Platane, Stieleiche, Pyramiden-eiche, oder Winterlinde

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Sanddorn, Rötorn, Serbische Fichte, Esigbaum, Kanadische Felsenbirne, Zierkirsche oder Goldregen

Strauchartige Gehölze: Hartriegel, Kornelkirsche, Feuerdorn, Weigelien, Berberitzen, Cotoneaster, Blutjohannisbeere, Forsythien, Pfel-fenstrauch, Rauskelastrauch, Spierstrauch, Traubenholunder, Kan. Felsenbirne, Schneebere oder Schneeballstrauch, Deutzien, Edelginster.

Niedere Pflanzungen im Verkehrsbereich: Felsenispel, Scheinquitten, Johanniskraut, Pfänffingerkraut, Spiersträucher, Zwergkiefer, Heckenkirsche sowie Rasensamen in geeigneten Mischungen und Ziergräser.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wildflora sind zulässig.
 - Pflanzungen im privaten Bereich:**

Im privaten Bereich werden für die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen folgende Festsetzungen für Gehölzpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG getroffen:

 - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 strauchartiges Gehölz je 10 qm Vorgartenfläche zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge bis 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe bis 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 25 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.
 - Bei einer Straßenfrontlänge über 20 m und einer Vorgartentiefe über 4 m ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung je angefangene 15 m Straßenfrontlänge zu pflanzen.

Es sind nachstehende Arten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Sandbirke, Hainbuche, Zierpappel, Zierkirsche, Zierpflaume, Eberesche, Mehlbeere und Pflaume.

Weiterhin mittelhohe Koniferenarten und Ziersträucher, bodendeckende Pflanzen, Rosen sowie Zierseineinsatz.

Für die Anlage niedriger Hecken sollen verwendet werden: Berberitzen, Deutzie, Liguster, Fünffingerstrauch, Zwergspiree, Schneepflaume, Cotoneaster in Arten und Koniferen.

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenvlora sind zulässig.

Die Bepflanzungen der Vorgärten an Straßeneinmündungen darf nicht höher als 1,00 m erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 19.7.1971 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 23.1.1975 angenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom 10.2.1975 bis einschließlich 10.3.1975 zur Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung wurde in „Geschäftsanzeigen“ (Wochenzeitung für Haßloch und Umgebung) am 31.1.1975 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen zu dem Bebauungsplan während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Die vorgenannte Wochenanzeige ist durch Satzung als Veröffentlichungsorgan für amtliche Bekanntmachungen der Gemeindeverwaltung bestimmt.

Während der Auslegungsfrist gingen 23 Bedenken und Anregungen ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.5.1975 Beschluß gefaßt hat. Der/Die Beschwerdeführer wurde/wurden mit Schreiben vom 13.10.1975 über das Ergebnis dieses Beschlusses in Kenntnis gesetzt.

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 21.5.1975 als Satzung gemäß § 10 BBAuG beschlossen.

Haßloch, den 2. Mai 1978
Gemeindeverwaltung
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Kreisverwaltung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBAuG erfolgte am

Haßloch, den
Gemeindeverwaltung:
Bürgermeister

Plan mit Kennzeichnung der Bau- und Deutzien-Nummern für die Gebietsumschreibung

16.10.81

Gemeindeverwaltung 6733 Haßloch		
28	Bebauungsplan „Zwischen Gillergasse und Forstgasse“	
Maßstab: 1:1000	Gemeindebaumeister:	
Zeichnung Nr.:		
Bearbeitet: kö,emes		
Gezeichnet: emes		
Geändert:		