

ORTSGEMEINDE
HETTENLEIDELHEIM

2. Ausfertigung



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS.8 BAUGB ZUM

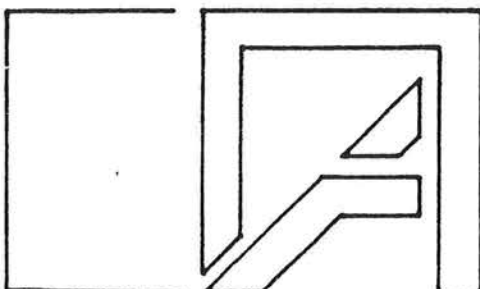
BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"POSTSTRASSE 2. ÄNDERUNG"

VORSTELLUNG GEMEINDERAT / AUSSCHÜSSE	22.11.01				
BÜRGERBETEILIGUNG 3 ABS. 1 BAUGB	22.11.01				
BETEILIGUNG TÖB 4 ABS. 1 BAUGB	22.11.01				
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 3 ABS. 2 BAUB	12.04.02				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	16.08.02				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
67256 WEISENHEIM AM SAND
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

1. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Hettenleidelheim beschlossen, den Bebauungsplan "Poststraße" aufzustellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sieht im Planungsbereich Wohnbauflächen vor.

Die Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Poststraße", die im Flächennutzungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich, dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsentwurfes erstreckt sich im Nordosten der Gemeinde Hettenleidelheim beiderseits der Poststraße.

Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die Fläche der Poststraße, betroffen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich der Planfeststellung der Ortsumgehung der K35 an das Plangebiet.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes "Poststraße" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Beschluß zur Offenlegung beschrieben.

Der Geltungsbereich des B-Planes "Poststr." überlagert im Bereich der Mi-Fläche "E" geringfügig (ca. 180 m²) den Bereich der Planfeststellung damit noch ein Baugrundstück gebildet werden kann. Als Ausgleich für die in diesem Bereich nicht zu realisierende Gestaltungspflanzung für die Ortsumgehung stellt die Gemeinde eine gleich große Fläche nördlich der Mi-Fläche "E" für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist zur Zeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Süden nach Norden um ca. 8,00 m, kann dabei jedoch als eben angesehen werden. Außer den öffentlichen Flächen der Poststraße sind die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in Privateigentum.

Weitere Einzelheiten zum Bestand können dem beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

5. Erläuterung der Planung

5.1 Bebaubare Flächen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des B-Planes -WA- (Allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan der "Wohnbaufläche" vorseit, entwickelt. Für einen kleineren Teil im Norden des Gebietes wurde -MI- (Mischgebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde wegen der möglichen Lärmimmissionen aus der geplanten Ortsumgehung östlich des Geltungsbereiches gewählt.

Nach den vorliegenden Angaben zur Planung der Ortsumgehung wird der Bereich des allgemeinen Wohngebietes von den Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Randstraße nur im Rahmen der zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung vom Juni 1990 betroffen. Auch im als Mischgebiet festgesetzten Bereich des B-Planes werden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten. Hieraus ergibt sich, daß weder im allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen zum Teil Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise und zum Teil Hausgruppen als Reihenhäuser vorgesehen. Die verdichteten Bauformen sollen den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten möglichst reduzieren.

Wegen des hohen Grades der Verdichtung der baulichen Anlagen auf kleineren Grundstücken und dem damit verbundenen Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, bis auf die in den Textfestsetzungen unter 'E' genannten Ausnahmen, nicht zulässig.

In den B-Plan sind örtlich Bauvorschriften nach § 86 LBauO mit dem Ziel aufgenommen die bauliche Gestaltung des Neubaugebietes mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, daß eine gestalterische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

Zur Wahrung des ortsüblichen Maßstabes soll die Zahl der Wohnungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2 Stück je Gebäude begrenzt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Zahl der Wohnungen auf 3 bzw. 6 Stück je Gebäude begrenzt, auch unter Berücksichtigung des aus der Zahl der Wohnungen resultierenden Stellplatzbedarfes.

Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen -parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen und traufenständig am Ortsrand- und die Dachform und die Dachneigung. Es ist vorgesehen, gemäß Planeintrag die Firstrichtung für die Gebäude zwingend vorzuschreiben. Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufen aufgenommen. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten bis braunen Ziegeleindeckung sollen auch diese Farben auch für die Eindeckung des Baugebietes vorgeschrieben werden. Andere Farben wie schwarz, grau, anthrazit sind nicht zulässig.

Den Bedürfnissen der Familien nach Spielgelegenheiten für die Kinder wird Rechnung getragen durch ausreichend verbleibende private Grundstücksfreiflächen, sowie durch verkehrsberuhigte Gestaltung = Gleichberechtigung der öffentlichen Erschließungsflächen, die dadurch auch als Spielstraßen genutzt werden können. Weiterhin ist vorgesehen, im südlichen Bereich auf der Ostseite der Poststraße einen Kinderspielplatz herzustellen.

5.2 Verkehrsanlagen

Die Erschließung der Baugebietes folgt über die Poststraße, sowie über die Planstraße A, B und C. Während die Poststraße als Erschließungsstraße mit Bitumenfahrbahnen und beidseitigen Gehwegen hergestellt werden soll, ist für die Planstraßen A - C verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster ohne Trennung von Fahrbahn- und Gehwegflächen mit einer Mittelrinne vorgesehen. Stellplatzflächen für den öffentlichen Bedarf sind im Straßenraum separat vorgesehen gemäß Eintrag in die Zeichnung.

5.3 Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch planerische Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes weitgehend ausgewiesen worden. Die nach der Bilanz des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibende erforderliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist ebenfalls im Plan dargestellt.

Entsprechend der Darstellung im B-Plan sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag auf den privaten Grundstücken, sowie das Anpflanzen von großkronigen Bäumen in den Planstraßen vorgesehen. Die Pflanzfläche am östlichen Rand des B-Planes dient einerseits als Ersatzmaßnahme, andererseits soll die Begrünung den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten, sowie Einwirkungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung der angrenzenden Ackerflächen gegen die Bebauung abschirmen.

In die textlichen Festsetzungen zum B-Plan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Zur Begründung der landespflegerischen Begleitplanung wird verwiesen auf die beigefügten Unterlagen des Büros für Garten- und Landschaftsplanung Hans-Peter Geiges aus Laumersheim.

6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nr.1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnungsbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr, wie bereits erläutert, durch die Poststraße, die nördlich und südlich an das Straßensystem der Ortsgemeinde anbindet. Auf der Ostseite der Poststraße ist ein landwirtschaftlicher Weg mit Geh- und Fahrrecht für die angrenzenden Grundstücke geplant. Die Zufahrt kann über die Reservefläche für die Gebietserweiterung erfolgen.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet werden an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes angeschlossen.

Hinweis:

Regenwasserversickerung auf dem Privatgrundstücken

Die rückwärtigen, dem Garten zugewandten Dachflächen von Haus- u. Nebengebäuden sollten über geeignete bauliche Einrichtungen wie Sickerschacht, Zisterne, Feuchtmulden oder Teichanlagen auf dem jeweiligen Grundstück entwässert werden. Die Ausbildung der Versickerungseinrichtungen ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Da nach einem Gutachten der Firma Geotechnik über das Plangebiet davon ausgegangen werden muß, daß wegen der vorherrschenden bindigen Bodenschichten ein vollständiges Versickern von Oberflächenwasser nicht möglich ist, sollen die Wassermengen, die nicht auf dem Grundstück zur Versickerung kommen, über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) in ein Regenrückhalte- und Verdunstungsbecken im Bereich des Gewerbegebietes abgeleitet werden.

8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländerlauf und den im Bereich der Straßenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings durch erforderliche Bodenabfuhr des überwiegend vorherrschenden bindigen Bodens zu erwarten.

Kanal	380 m	x	850,- DM/m	323.000,-	DM
Wasserleitung	480 m	x	800,- DM/m	384.000,-	DM
Straßenbeleuchtung	16 L	x	4.000,- DM/m ²	64.000,-	DM
Straßen und Gehwege	4.400 m ²	x	250,- DM/m ²	1.100.000,-	DM
Grünflächen					
(ohne Ausgleichsfl.)	30 Großbäume	x	1.000,- DM/Stck	30.000,-	DM
	200 m ²	x	150,- DM/m ²	30.000,-	DM
				<u>1.931.000,-</u>	DM
Baunebenkosten 12 %				<u>232.000,-</u>	DM
				2.163.000,-	DM

2.163.000,- DM : 18.500 m² = 117,- DM/m² Grundstücksfläche

Hinweis: Der vergleichsweise hohe Erschließungskostenanteil ist auf die überwiegend kleineren Grundstücksgrößen zurückzuführen. Es ist außerdem zu prüfen, ob zur Kostenreduzierung die Fahrbahn der Poststraße als Bestand übernommen werden kann.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

Bestätigung

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluß des Stadtrates vom __.__.19__ gebilligt.

Hettenleidelheim, im Juli 1997

Ortsbürgermeister

Hinweis:

Die beigelegten Erläuterungen zur Landschafts- und Grünordnungsplanung sind Bestandteil dieser Begründung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.02.97 mit Termin 24.03.97 durchgeführt. Es wurden gemäß beigefügter Liste die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Folgende Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange gingen ein und wurden in die Abwägung wie folgt eingestellt:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 14.04.97

Seitens der Kreisverwaltung wurden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan-Entwurf geltend gemacht. Es werden verschiedene kleinere redaktionelle Änderungen und Darstellungsergänzungen angeregt.

Kommentar:

Die gewünschten redaktionellen Änderungen und Darstellungsergänzungen sind in den Bebauungsplan übernommen.

Straßen- und Verkehrsbauamt Speyer

Stellungnahme vom 12.03.97

Seitens des Straßen- und Verkehrsamtes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Auflagen bzw. Bedingungen berücksichtigt werden:

- a) Die Detailpläne der Straßen, die im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Hettenleidelheim stehen, sind dem Straßen- und Verkehrsamt zur Überprüfung vorzulegen. Das gleiche gilt für die Detailpläne der Entwässerung.
- b) Bezüglich der Kostenbeteiligung im Hinblick auf den Anschluß an die K 35 ist eine Vereinbarung mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzuschließen.
- c) Die Ortsgemeinde Hettenleidelheim hat durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, daß der Straßenbau- lastträger der K 35 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärm- schutz freigestellt wird.

Kommentar:

Zu a) und b): Die Verwaltung hält ständigen Kontakt mit der Planungsabteilung des Straßen- und Verkehrsamtes und stimmt alle Details ab.

Zu c) Die entsprechenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landwirtschaftskammer Kaiserslautern:

Stellungnahme vom 12.03.97

Seitens der Landwirtschaftskammer werden gegen die Festsetzungen der Wohnbauflächen keine Bedenken vorgetragen. Zur Minimierung der Nachteile für die Landwirtschaft wird jedoch vorgeschlagen, auf die auf den Grundstücken FlStNrn. 1295/1 und 1296/1 vorgesehenen landespflegerischen Ersatzmaßnahmen zu verzichten und sie statt dessen an einer anderen, für die Landwirtschaft weniger nachteiligen Stelle, vorzusehen.

Kommentar:

Die beiden vorgenannten Grundstücke wurden seitens der Ortsgemeinde angekauft im Rahmen des Erwerbs der Grundstücke für die Ortsumgehung. Die Vorbesitzerin (Frau Eleonore Wagner) hat darauf bestanden, die Grundstücke komplett zu verkaufen. Darüber hinaus liegen die Grundstücke zwischen dem Neubaugebiet "Poststraße" und der geplanten Ortsumgehung und sind aufgrund der Kürze der Grundstücke ohnehin landwirtschaftlich nur sehr eingeschränkt noch zu nutzen. Der Vorschlag wird daher zurückgewiesen.

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 28.02.97

Seitens des Katasteramtes wurden zur Planung folgende klärende Feststellungen getroffen:

- a) Aus umlegungs- und liegenschaftsrechtlicher Sicht muß der landwirtschaftliche Weg im Osten hinter den Bauplätzen als gemeindlicher Weg ausgewiesen sein.
- b) Ist es bei einem öffentlichen Weg notwendig, dort Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern.
- c) Dem Weg fehlt an seinem Ende eine Wendemöglichkeit.
- d) Durch das entstandene Splittergrundstück Nr. 1313/6 ist die Zuwendung zu den Grundstücken 1313/2, 1313/3 und 1313/4 weiterhin nur über ein Notwegerecht möglich.

Landesamt für Denkmalpflege Speyer

Stellungnahme vom 18.03.97 keine Bedenken

Deutsche Telekom Neustadt

Stellungnahme vom 28.02.97 keine Bedenken

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 21.02.97 keine Bedenken

Beitragsabteilung der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 20.06.97 keine Bedenken

Zusätzliche Offenlegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Nachdem bei der Aufbereitung der Unterlagen für das Anzeigeverfahren festgestellt wurde, daß die an das Baugebiet angrenzende Planfeststellung für die Ortsumgehung Hettenleidelheim (K 35) im Bereich der Ausfahrt Poststraße nicht korrekt übernommen wurde, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.02.1998 aus Rechtssicherheitsgründen erneut den Auslegungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefaßt. Für die erneute Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wurde weiterhin beschlossen, daß gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute Auslegung hat stattgefunden in der Zeit vom 09. März bis 08. April 1998. Es sind keine Anregungen eingegangen.

Gleichzeitig wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Es gingen 3 Stellungnahmen ein:

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 26.03.1998

Seitens des Katasteramtes bestehen keine Bedenken. Es wurde jedoch angeregt, daß die in dem geplanten landwirtschaftlichem Weg östlich der Poststraße eingezeichnete Signatur für "mit Gehweg-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" entfernt wird, da in öffentlichen Flächen derartige Grunddienstbarkeiten nicht notwendig sind.

Kommentar:

Die Signatur für "mit Gehweg-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" wird von dem geplanten landwirtschaftlichen Weg östlich der Poststraße entfernt.

Pfalzwerke AG Ludwigshafen

Stellungnahme vom 17.02.1998

Seitens der Pfalzwerke werden keine Anregungen geltend gemacht, nachdem auf den zur Bebauung wie auch auf den für die Durchführung landespflegerischer Maßnahmen vorgesehenen Grundstücksflächen sich nach wie vor keine Energieversorgungsanlagen der Pfalzwerke befinden.

Landwirtschaftskammer, Außenstelle Kaiserslautern

Stellungnahme vom 19.03.1998

Die Landwirtschaftskammer trägt keine Anregungen vor. Sie weist jedoch darauf hin, daß die nachbarrechtlichen Grenzabstände bei den Bepflanzungen einzuhalten sind.

Kommentar:

Der Landwirtschaftskammer Rheinland Pfalz wird mitgeteilt, daß das Nachbarrechtsgesetz bei der Planung entsprechend berücksichtigt wurde, so daß die nachbarrechtlichen Grenzabstände bei der Bepflanzung eingehalten werden.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM § 2 ABS. 1 BAUGB 18.06.1993
2. BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
GEM. § 2 ABS. 1 BAUGB 13.01.1994
3. BETEILIGUNG DER BÜRGER (VORGEZOGENE BÜRGER-
BETEILIGUNG) GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB 13.10.1994
4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEM. § 4 BAUGB VON: 19.02.1997
BIS: 24.03.1997
5. BESCHLUSSFASSUNG ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN
DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3
ABS. 2 BAUGB 16.05.1997
6. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES
PLANENTWURFES GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 16.05.1997
7. BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 31.07.1997
8. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM.
§ 3 ABS. 2 BAUGB 29.07.1997
9. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES GEM.
§ 3 ABS. 2 BAUGB VON: 11.08.1997 BIS: 11.09.1997
10. PRÜFUNG DER WAHREND DER ÖFFENTLICHEN AUS-
LEGUNG VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 17.10.1997
11. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES GEM.
§ 3 ABS. 2 BAUGB 03.11.1997
12. BESCHLUSS ÜBER EINE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DES PLANENTWURFES GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 13.02.1998
13. BEKANNTMACHUNG DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 26.02.1998
14. BENACHRICHTIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
ÜBER DIE 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 17.02.1998
15. 2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VON: 09.03.1998 BIS: 08.04.1998
16. PRÜFUNG DER WAHREND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 10.07.1998

17. MITTEILUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES
GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB 06.08.1998
18. BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ALS
SATZUNG GEM. § 10 BAUGB 10.07.1998
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE HIERMIT ALS SATZUNG
AUSGEFERTIGT
19. ~~VORLAGE BEI DER AUFSICHTSBEHÖRDE, _____, DEN
§ 11 ABS. 1 BAUGB _____~~

gez. Dötman

UNTERSCHRIFT DIENSTSIEGEL
ORTSBÜRGERMEISTER

20. ~~ERKLÄRUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE
ÜBER DIE GELTENDMACHUNG EINER VERLETZUNG
VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEM. § 11 ABS. 3
BAUGB~~

21. AUSFERTIGUNG

Hettenleidelheim, DEN

13. Okt. 1998

gez. Dötman

UNTERSCHRIFT DIENSTSIEGEL
ORTSBÜRGERMEISTER

22. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES GEM.
§ 12 BAUGB

29. Okt. 1998

Hettenleidelheim, DEN 30. Okt. 1998

gez. Dötman

UNTERSCHRIFT DIENSTSIEGEL
ORTSBÜRGERMEISTER

9. ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG I

VORBEMERKUNGEN:

Zur besseren Übersicht ist der Planänderung I auch die Begründung der ursprünglichen Fassung des B - Planes Poststraße beigelegt.

Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aus der ursprünglichen Planfassung übernommen. Änderungen der textlichen Festsetzungen sind in den folgenden Ausführungen erläutert.

9.1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG:

- 9.1.1 Wegen Felsvorkommen (Bodenklasse 6 und 7) in verschiedenen Bereichen des Geltungsbereiches, soll die Festsetzung der Höhe der Oberkante des Fertigbodens über dem Kellergeschoss geändert werden.
- 9.1.2 Im Gebiet E gemäß Nutzungsschablone sollen außer Einzelhäusern auch Hausgruppen (Doppel - oder Reihenhäuser) mit 4 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig sein.
- 9.1.3 Im Gebiet C3 soll die bebaubare Fläche erweitert und die Fläche für Garagen an anderer Stelle ausgewiesen werden.

9.2 ERLÄUTERUNG DER PLANÄNDERUNGEN

- 9.2.1 Unter "I Höhenlage der baulichen Anlagen" (Seite 6 von 13) wird auf die Festsetzung der Höhe des Fertigbodens über den Kellergeschoss verzichtet. Die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe sowie die Beachtung der Landesbauordnung hinsichtlich der Definition der Vollgeschosse ist zur Bestimmung des städtebaulichen Maßstabes ausreichend.
- 9.2.2 Die Nutzungsschablone für das Gebiet "E" wird dahin gehend geändert, dass allgemein offene Bauweise zulässig ist. Es wird vorgesehen, dass bei Einzelhäusern 4 Wohnungen je Gebäude, bei Doppel- oder Reihenhäusern eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus zulässig sind. Wegen der Lage des Grundstückes in der Kurve der Poststraße wird auf die Festlegung der Firstrichtung verzichtet.
- 9.2.3 Im Gebiet "C3" wird die bebaubare Fläche vergrößert und die Fläche für Garagen an der Nord- und Südgrenze der bebaubaren Fläche vorgesehen. Als Bauweise sollen in dem Gebiet nur Hausgruppen mit einer Wohnung je Reihnhaus zulässig sein.
- 9.2.4 Die Planzeichnung wird redaktionell für Gebiet C1 ergänzt. Unter Nr. "F Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden" (Seite 5 von 13) ist festgelegt, dass im Gebiet C1 nur 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Diese Angabe wird auf der Planzeichnung wiederholt.

Bestätigung:

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Ausgefertigt:

Hettenleidelheim, den 30.04.2022

ges. Doermann
Unterschrift Dienstsiegel
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 16.03.2001
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 15.11.2001
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung)
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.11.2001 bis 03.12.2001
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB am 07.11.2001 bis 17.12.2001
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 08.02.2002
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 08.02.2002
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 28.02.2002
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 20.02.2002
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2002 bis 10.04.2002
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.04.2002
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
11. Die Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen) sowie der Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen), der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde am 12.04.2002 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 09.05.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt

Hettenleidelheim, den 10.05.2002

gez. Dormann
(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan " Poststraße" 1. Änderung
ausgefertigt:

Hettenleidelheim, den 30.04.2002

gez. Dormann
(Ortsbürgermeister)

10. ERFORDERNIS UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG II

VORBEMERKUNGEN:

Zur besseren Übersicht ist der Planänderung II auch die Begründung der ursprünglichen Fassung des B - Planes und die Begründung der Planänderung I beigefügt.

Die textlichen Festsetzungen wurden ebenfalls aus der ursprünglichen Planfassung übernommen. Änderungen der textlichen Festsetzungen sind in den folgenden Ausführungen erläutert.

10.1 ANLASS DER PLANÄNDERUNG:

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke - Nr. 215/22, 215/23, 215/24, 215/25 und 215/26 hat Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Poststraße" der Gemeinde Hettenleidelheim" gestellt, weil die vorgesehene Grundstücksgröße und Bauweise auf dem Grundstücksmarkt keine Nachfrage erfährt.

10.2 ERLÄUTERUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Für den Bereich der oben genannten Grundstücke wird die Zeichnung des B - Planes dahin gehend geändert, dass größere Grundstücke für Einzelhäuser dargestellt werden.

Außerdem sollen in diesem Gebiet an Stelle von Hausgruppen Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sein.

Dementsprechend ändert sich die Gebietsbezeichnung gemäß Nutzungsschablone zu "A".

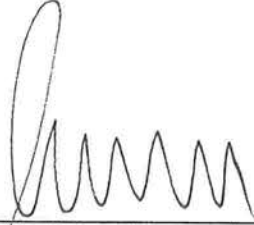
Weitere Änderungen der Zeichnung oder der Textfestsetzung sind nicht vorgesehen.

Bestätigung:

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 16.08.2002 gebilligt.

Hettenleidelheim, den 29.08.2002




Unterschrift Dienstsiegel
Ortsbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 21.09.2001
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB 10.01.2002
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung)
gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 21.01.2002 bis 04.02.2002
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB am 21.12.2001 bis 25.01.2002
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.04.2002
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.04.2002
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 09.05.2002
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB 29.04.2002
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2002 bis 20.06.2002
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.08.2002
Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen
11. Die Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen) sowie der Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen), der Begründung sowie des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde am 16.08.2002 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 05.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt

Hettenleidelheim, den 06.09.2002



(Ortsbürgermeister)

**Bebauungsplan "Poststraße"- 2. Änderung
Ausgefertigt:**

Hettenleidelheim, den 29.09.2002



(Ortsbürgermeister)