

■ **Objekt:** Projekt-Nr.: H 2001065

Projekt: Bebauungsplan „Staufer Weg“ in der Gemeinde Hettenleidelheim
1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Ausgefertigt: Gemeinde
Hettenleidelheim
Hauptstraße 114
67310 Hettenleidelheim

den 05.03.2004

(Ortsbürgermeister)



Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im September 2003



(Stempel)

(Unterschrift)

geändert durch Abwägungsbeschluss der Gemeinde im September 2003

GLIEDERUNG

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)
 - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gern. §§ 16, 18 BauNVO)
 - 1.2.3.1 Bezugspunkte
 - 1.2.3.2 Firsthöhen im Baugebiet 1 (WA 1)
 - 1.2.3.3 Firsthöhen im Baugebiet 2 (WA 2)
 - 1.2.3.4 Traufhöhen im Baugebiet 1 (WA 1)
 - 1.2.3.5 Traufhöhen im Baugebiet WA 2 und WA 3
 - 1.3 Mindestmaße für Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
 - 1.5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 - 1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.7.1 ÖG 1
 - 1.7.2 ÖG 2
 - 1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
 - 1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.9.1 Pflanzenauswahl
 - 1.9.2 Private Freiflächen
 - 1.9.3 Privater Pflanzstreifen PS 1
 - 1.9.4 Fassadenbegrünung
 - 1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

2. PFLANZEMPFEHLUNGLISTEN

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHEFESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

3.1.2 Materialien im Dachbereich

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

3.1.4 Materialien im Fassadenbereich

3.1.5 Hausgruppen + Doppelhäuser

3.1.6 Gestaltung der Vorgärten

3.1.7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

3.1.8 Einfriedungen

3.1.9 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr.5 BauNVO)

Die Möglichkeit der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB scheidet somit für die vorgenannten Einrichtungen aus.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

Zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mitzurechnen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 WA 2 und WA 3) werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4, für die Gebiete WA 1 und WA 2 eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Zudem bleibt eine Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % pro Grundstück gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 zulässig.

1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Für die Gebiete WA 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, für das Gebiet WA 2 und WA 3 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gern. §§ 16, 18 BauNVO)

1.2.3.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude in den Baugebieten (WA 1, WA 2 und W A 3) gilt die Oberkante des Straßenbelages der das Grundstück erschließenden Straße in Grundstücksmitte.

1.2.3.2 Firsthöhen im Baugebiet 1 (WA 1)

Die Firsthöhe der Gebäude im Baugebiet 1 (W A 1) wird mit 11,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.3 Firsthöhen im Baugebiet 2 (WA 2)

Die Firsthöhe der Gebäude im Baugebiet 2 (W A 2) wird mit 12,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.2.3.4 Traufhöhen im Baugebiet 1 (WA 1)

Die Traufhöhe der Gebäude im Baugebiet 1 (W A 1) wird mit 6,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.3.5 Traufhöhen im Baugebiet WA 2 und WA 3

Die Traufhöhe der Gebäude im Baugebiet W A 2 und WA 3 wird mit 7,50 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3 Mindestmaße für Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Baugebiet 1 (WA 1) wird als Mindestmaß für Grundstücke eine Größe von 350 m² festgesetzt.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes WA 1 und WA 2 sind maximal zwei, bei WA 3 max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

1.5.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.5.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielflächen u.a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.4 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

1.5.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht festgesetzt.

Bei einem Abrücken des Gebäudes von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie um mehr als 4,00 m (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) ist im Vorgartenbereich, d. h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht, ein Laubbaum aus beiliegenden Pflanzenempfehlungen gem. den Qualitätsvorhaben nach Festsetzung 1.9.1 zu pflanzen.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 ÖG 1

Die mit ÖG 1 gekennzeichnete Fläche dient als Spielplatz. Sie ist entlang der östlichen, südöstlichen und südwestlichen Grenze zweireihig mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten und gem. den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.9.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden.

1.7.2 ÖG 2

Die mit ÖG 2 gekennzeichnete Fläche dient der Abführung des Oberflächenwassers. Sie ist randlich mit flachwurzelnenden Blütensträuchern in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung (Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim) vorzugsweise aus beiliegender Pflanzenempfehlungsliste flächig zu bepflanzen. Die Bodenflächen des Grabens sind mit einer geeigneten Wiesenmischung einzusäen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.). Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen, der privaten Pflanzstreifen und der öffentlichen Grün- und Kompensationsflächen sind ortstypische Pflanzenarten gern. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen. Dabei sind nachfolgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Baum I. Ordnung:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16 cm
Baum II. Ordnung:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 1,00 -1,25 m
Sträucher:	Normalware, Höhe 0,80 – 1,00 m

1.9.2 Private Freiflächen

Je vollendete 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, alternativ fünf Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen.

Dabei sind Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

Baumpflanzungen im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht bzw. innerhalb der privaten Pflanzstreifen PS 1 werden dabei angerechnet.

1.9.3 Privater Pflanzstreifen PS 1

Der private Pflanzstreifen PS 1 ist zweireihig mit Bäumen und Sträuchern vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenempfehlungslisten und gern. Den Qualitätsvorgaben nach Festsetzung 1.9.1 zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in einem Raster von 1,5 x 1,5 m vorgenommen werden.

Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche des privaten Pflanzstreifens mind. 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung sowie 30 Sträucher -vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - zu pflanzen.

Unabhängig von der Größe des Grundstücks ist sicherzustellen, dass pro Grundstück mindestens 1 Baum I. Ordnung innerhalb des Pflanzstreifens gepflanzt und dauerhaft erhalten wird.

1.9.4 Fassadenbegrünung

Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten Fassaden von Gebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

In Abweichung sind die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Wände von Garagen bzw. geschlossenen Wandscheiben von Carports mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Bei der Fassadenbegrünung soll grundsätzlich je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m² zur Verfügung gestellt werden.

Grenzen dabei Garagenwände oder geschlossene Wandscheiben von Carports an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.

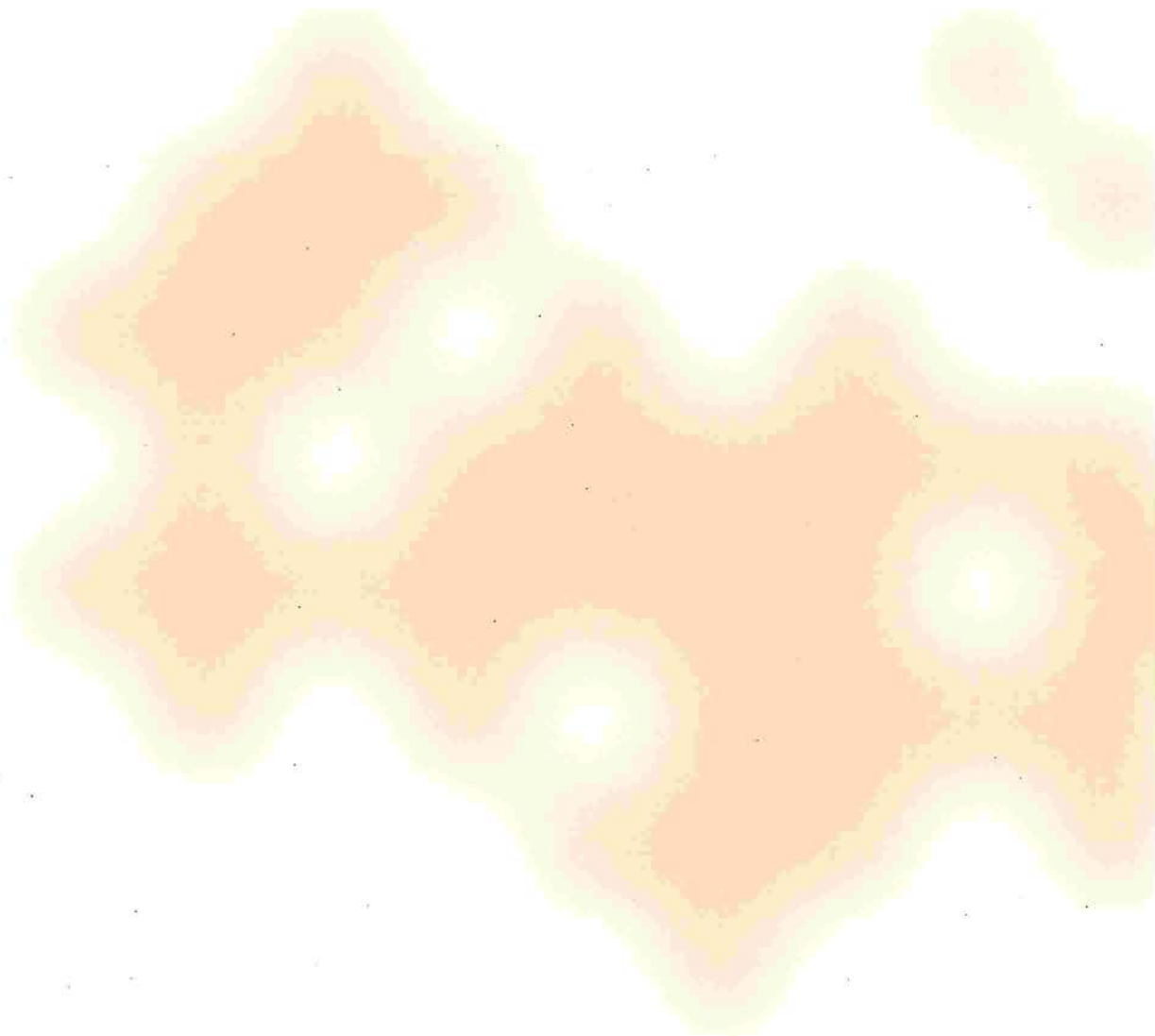
1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der angrenzenden Grundstücksgrenze notwendig sind, sind diese in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken entschädigungslos zu dulden.

1.11 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit KF 1 gekennzeichnete Fläche sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zu 82 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.



2. PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der Pflanzstreifen im Randbereich, zur Grundst~cksbegrünu~9 und zur Herstellung öffentlicher Grünflächen (OG 1 -3 und OG 6)

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 14 -16 cm, 3x v.	mind.: Heister, 2x V., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 -100 cm h, 2x v.

Liste 2: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
 Briza media (Zittergras)
 Campanula patula (Wiesenglockenblume)
 Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
 Carex caryophylla (Frühlingsegge)
 Dianthus superbus (Prachtnelke)
 Inula britannica (Wiesenalant)
 Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
 Meum athamanticum (Bärwurz)
 Lotus corniculatus (Hornklee)
 Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)

Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
T elekia speciosa (T elekie)

**Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

Liste 4: Flachwurzelnende Sträucher (ÖG 5)

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europäeus)
Johanniskraut (Hypericum sorten)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Heckenrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Flieder (Syringa sorten)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nur mit geneigtem Dach (Dachneigung $\geq 25^\circ$) oder begrüntem Flachdach bzw. begrüntem flach geneigtem Dach (Dachneigung $0^\circ < 20^\circ$) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Hauptgebäude nur mit Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder versetztes Pultdach zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 28° und 45° . Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, Farbe der Dachziegel sowie die Dachaufbauten aufeinander anzupassen.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial rote bis braune und Zwischentöne aus rot und braun als Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton) Dacheindeckungen. Metallbleche und Schiefer sind zur Eindeckung untergeordneter Bauteile (Gauben, Vordächer, Zwerchhäuser etc.) zulässig. Großflächige Metalleindeckungen sind unzulässig.

Empfohlen werden rote bis rotbraune Tonziegel.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen, glasähnliche Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. $1/2$ der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einzelner Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 3,0 m betragen.

3.1.4 Materialien im Fassadenbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude in Blockhausbauweise (d.h. errichtet aus ganzen, geschälten Baumstämmen in ihrer natürlichen runden Form) nicht zulässig. Unberührt bleibt die Errichtung von Gebäuden in Holzständerbauweise bzw. die Verschalung von Fassaden mit Holzbrettern.

Verkleidungen mit Marmorplatten, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig

Die Verwendung von sog. Spaltriemchen zur Fassadenverkleidung ist auf den Sockelbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m beschränkt.

Glasfassaden und transparente Wärmedämmungen sind zur passiven Nutzung der Solarenergie (z.B. Wintergärten) zulässig.

3.1.5 Hausgruppen und Doppelhäuser

Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

3.1.6 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Alternativ ist eine flächige Befestigung mit Rasengittersteinen oder weitfugig verlegtem Rasenpflaster des Vorgartenbereichs zulässig, soweit die vordere Gebäudeflucht maximal 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist und keine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin erfolgt.

3.1.7 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 und mit einer Böschungsneigung von max. 1 : 2,5 zulässig. Der bestehende Geländesprung zwischen WA 2 und WA 3 ist als Böschung mit einer max. Neigung von 1:1,5 anzulegen und einzugrünen. Steilere Böschungen sind mit begrünbaren Bauelementen anzulegen, eine Stützwand ist nicht zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten. Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen

3.1.8 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Bei einem Abrücken der vorderen Gebäudeflucht um weniger als 2,50 m von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie ist eine Einfriedung zum Straßenraum nicht zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch

Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

3.1.9 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisaden Konstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet,

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet,

Oberflächenwasser

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt. Diesem Gutachten zufolge ist der Untergrund für eine Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Oberflächenwasser nicht möglich. Das Gutachten E 293.01-07.2001 vom 11.10.2001 der Beratungsgesellschaft mbH für Erd- und Grundbau GEO CONTROL, Neustadt/Weinstraße kann während der Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim eingesehen werden.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Dazu bietet sich die Anlage von Rückhaltegruben oder Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ pro 100 m² Dachfläche auf dem Grundstück – unter Beachtung der Schadlosgkeit für Dritte – an. Diese sind mit einem Überlauf an das zentrale, öffentliche Oberflächenwasser-Ableitungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Nutzung (Toilettenspülung bei einem eigenen Brauchwasserkreis, Gartenbewässerung, etc.) ist aus Sicht eines nachhaltigen, naturnahen Wassergebrauchs zu empfehlen und bleibt deswegen hiervon unberührt.

Hinweis: Seit dem 1.1.2003 sind Regenwassernutzungsanlagen bei den Werken der Verbandsgemeinde oder beim Gesundheitsamt anzuzeigen. Alle Leitungen der Regenwassernutzungsanlagen sind mit Hinweisschildern „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Es darf keine direkte Verbindung des Regenwassernetzes mit dem Trinkwassernetz erfolgen.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Immissionen

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden. Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommender archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundteile soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Straßenbeleuchtung

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

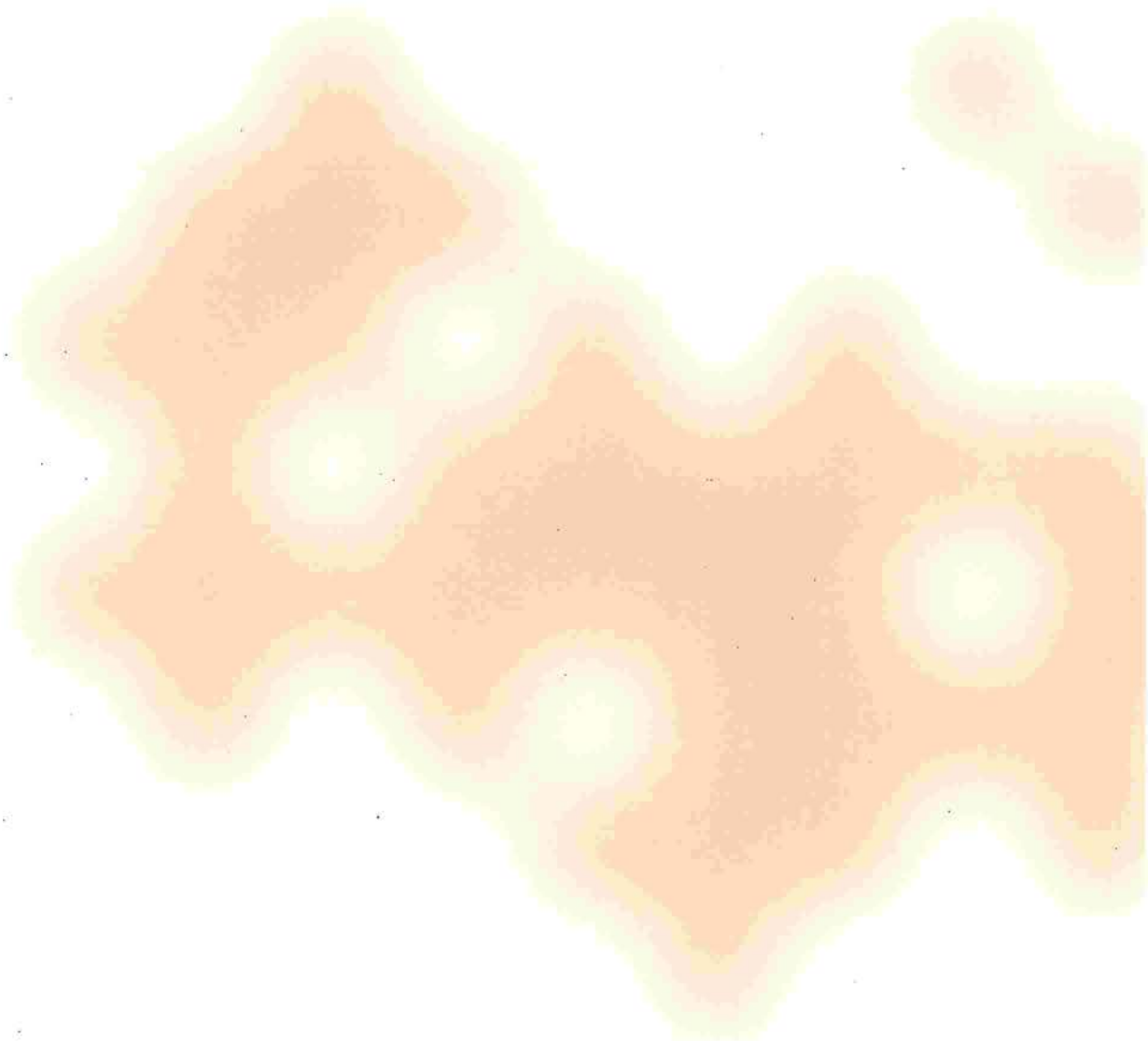
Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 "Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken" anzuwenden.



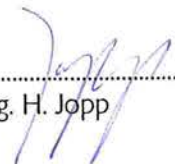
Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2003




Dipl.-Ing. J. Wilhelm


Dipl.-Ing. H. Jopp

- **Objekt:** Projekt-Nr.: H 2001065
- Projekt:** Bebauungsplan „Staufer Weg“ in der Gemeinde Hettenleidelheim
1. Änderung

Begründung zur Änderung

Ausgefertigt: Gemeinde
Hettenleidelheim
Hauptstraße 114
67310 Hettenleidelheim

den 05.03.2004


(Ortsbürgermeister)



Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen,

im September 2003



(Stempel)


(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1. Allgemeines
2. Änderungen des Bebauungsplanes
 - 2.1 Änderung der Mischgebietsausweisung (Bestand Anwesen Schwalb) in ein Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2 Änderung der Hausgruppenbebauung nördlich des Anwesen Schwalb
 - 2.3 Änderung der Traufhöhe von 5,0m auf 6,0m
 - 2.4 Änderung der Dachneigung von 38°-45° auf 28°-45° und Erweiterung der zulässigen Dachform um Walm- und versetztes Pultdach
 - 2.5 Änderung der festgesetzten maximalen überbaubaren Grundstücksflächen zur Festsetzung einer GRZ von 0,4
 - 2.6 Erhöhung der maximalen Vollgeschosse von II auf III im Bereich Anwesen Schwalb
 - 2.7 Streichung der Dachbegrünung
 - 2.8 Festsetzungen zu den Orgängen
3. Zusammenfassung:

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ liegt im Norden der Gemeinde Hettenleidelheim, westlich des Weges Staufer Weg.

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte den bestehenden Bebauungsplan „Staufer Weg“ rechtskräftig seit 12.07.2002 in Teilen ändern. Durch die sich geänderten Umgebungsfaktoren und der wirtschaftlich angespannten nationalen Lage, soll durch die Bebauungsplanänderungen ein kostengünstigeres Bauen ermöglicht werden. Die vielen restriktiven Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung zur Dachbegrünung, zulässige überbaubare Grundflächen, Traufhöhen, Dachneigung und Dachüberstände sind zu eng gefasst um ein kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Um auch finanziell schwachen jungen Familien ein Bauen zu ermöglichen sollen dies Änderungen vorgenommen werden. Weiter Änderungen wurden erforderlich, da inzwischen die Nachnutzung des landwirtschaftlichen Betriebs feststeht, bauliche Änderungen des Anwesens sicher sind und somit der Bereich neu definiert werden kann.

2. Änderungen des Bebauungsplanes

2.1 Änderung der Mischgebietsausweisung (Bestand Anwesen Schwalb) in ein Allgemeines Wohngebiet

Durch die Nutzungsänderung des ehemaligen Landwirtschaftlichen Betriebes, soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dadurch soll auch zukünftig eine Belästigung durch Gewerbe in den angrenzenden Wohngebäuden in der Bahnhofstrasse vermieden werden. Die Nachnutzung ist inzwischen geklärt, das Gebäude soll für Wohnnutzungen weitergenutzt werden.

2.2 Änderung der Hausgruppenbebauung nördlich des Anwesen Schwalb

Die südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zwingend festgesetzte Reihenbebauung wird aufgehoben. Durch die inzwischen gesicherte Nachnutzung des landwirtschaftlichen Anwesen Schwalb kann die neue Nutzung in diesem Bereich angepasst werden. Eine Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung ist ortstypischer für Hettenleidelheim und soll deshalb auch zugelassen werden. Durch diese Änderung entfällt auch der Sammelparkplatz, wodurch dieser Bereich neu aufgeteilt wurde.

2.3 Änderung der Traufhöhe von 5,0m auf 6,0m

Die Festsetzung zur Traufhöhe wurde auf eine maximale Traufhöhe von 6m erhöht. Dadurch ist eine flexiblere Bauweise möglich, eine zweigeschossige Bauweise kann sinnvoller umgesetzt werden. Die Höhen wurden durch Schnitte mit der angrenzenden bestehenden Bebauung geprüft um eine Benachteiligung der benachbarten Bebauung auszuschließen.

2.4 Änderung der Dachneigung von 38°-45° auf 28°-45° und Erweiterung der zulässigen Dachform um Walm- und versetztes Pultdach

Der zulässige Bereich der Dachflächenneigung wird erweitert um mehr gestalterische Freiheiten zuzulassen. Eine flexiblere Bauweise wird dadurch ermöglicht. Viel kostengünstige Fertighäuser können die festgesetzten Dachneigungen nicht erfüllen und würden so ungewollt zu einer Einschränkung bei der Gebäudeauswahl und somit zu einer Verteuerung der Herstellungskosten führen.

2.5 Änderung der festgesetzten maximalen überbaubaren Grundstücksflächen zur Festsetzung einer GRZ von 0,4

Für die überbaubaren Flächen wurden nun Grundflächenzahlen statt fixe Grundstücksgrößen festgesetzt, um auch hier flexibler Bauen zu können. Es erfolgt somit eine individuelle Festsetzung pro Grundstücksgröße und ist somit für die Bauherren besser nachvollziehbar.

2.6 Erhöhung der maximalen Vollgeschosse von II auf III im Bereich Anwesen Schwalb

Bei den Grundstücken am ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb sowie das ehemalige Betriebsgebäude selbst, wurde die Geschossigkeit auf max. 3 Vollgeschosse erhöht, um an den Bestand anzupassen. Der dort vorliegende Geländesprung von etwa 3m kann somit besser in die Bebauung integriert werden. Somit soll auch für diese topographisch ungünstigen Grundstücke eine ausreichende Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

2.7 Streichung der Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünung bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen wurde gestrichen, da sie finanziell nicht zumutbar ist. Für das Landschaftsbild und die Ökologie haben diese Maßnahmen nur ein geringes Aufwertungspotential. Deshalb ist der Kostenaufwand für diese Maßnahmen nicht gerechtfertigt.

2.8 Festesetzungen zu den Ortgängen

Die Festesetzungen zu Ortgängen wurde gestrichen, da hier zu viel reglementiert wird. Die Festsetzung hat nur eine geringe Bedeutung auf die Gestaltung, schränkt aber die Gestaltungsfreiheit bei den Gebäuden zu stark ein. Auch hier werden Gebäudetypen und Fertighäuser ausgeschlossen, was einen nicht zumutbare Einschränkung darstellt. Die Festsetzungen lassen sich nicht mit einer ortstypischen Bauweise begründen.

3. Zusammenfassung:

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes soll zum einen auf die geänderte städtebauliche Situation des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes eingegangen werden für die die Nachnutzung inzwischen definiert ist. Zum anderen soll durch Lockerung der Festsetzungen eine kostengünstigere Bauweise ermöglicht werden, ohne dabei die ortstypische Bebauung des Baugebietes „Staufer Weg“ außer Acht zu lassen. Es soll vor allem jungen Familien in Hettenleidelheim die Gelegenheit gegeben werden hier zu Bauen. Durch die Lockerung der Festsetzungen kann auf ein größeres Angebot an preiswerten Fertighäusern zurückgegriffen werden, was vor allem jungen Familien durch eine finanzielle Entlastung entgegenkommt.

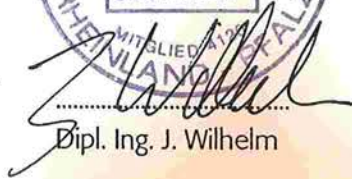
Die Lockerung der Festsetzungen führt jedoch städtebaulich nicht zu einer grundsätzlich anderen Bebauung als ursprünglich von der Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt. Es wird durch die 1. Änderung nach wie vor ein Baugebiet entstehen, welches sich in Art und Maß an die Ortslage von Hettenleidelheim angleicht. Die Straßenführung und die Verdichtung bleiben gleich, so dass sich aus Sicht der Landespflege keine Änderungen ergeben.. Der Übergang zur Landschaft wird durch die landespflegerischen Festsetzungen nach wie vor gut gewährleistet.

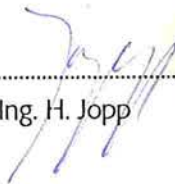
Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im September 2003




Dipl. Ing. J. Wilhelm


Dipl. Ing. H. Jopp

Anlage zur Begründung

Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 30. Juni 2003 bis 11. Juli 2003 (Veröffentlichung vom 19. Juni 2003) Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.06.2003 mit Termin bis 11. Juli 2003 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 09. Oktober 2003.

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 11.07.2003

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

Keine Stellungnahme

Vermessungs- und Katasteramt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 18.06.2003

1. Aus Sicht des Liegenschaftskatasters

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen. Der alte Grundstücksbestand ist nicht mehr aktuell. Eine Besichtigung des Planungsgebietes zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude hat nicht stattgefunden.

Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

Inzwischen ist das aktuelle Kataster vom Katasteramt vorhaben. Es wird in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet. Die alten Gebäude wurden inzwischen abgerissen und sind auch im Kataster nicht mehr enthalten.

Beschluss:

Der Bebauungsplan wird entsprechend dem Katasterplan aktualisiert.

2. Aus Sicht der Bodenordnung

Es wird erklärt, dass eine Bodenordnung erforderlich sei. Die abzureißenden Gebäude seien im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Auf evtl. Entschädigungsansprüche für die abzureißenden Gebäude wird hingewiesen. Es wird die Frage gestellt, wer als Zuteilung die private Grünfläche PG 1 erhalten soll. Des Weiteren wird gefragt, wozu das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht diene. Die Zuteilung und die Bewertung dieser Flächen sei problematisch.

Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

Die Flächen wurden vom Erschließungsträger Palatia Ing.- u. Städtebau GmbH in Rockenhausen komplett erworben und werden entsprechend vermarktet. Die neuen Grundstücke wurden inzwischen vermarktet und sind bereits in das aktuelle Kataster eingeflossen. Die abzureißenden Gebäude wurden privatrechtlich geklärt und sind bereits abgerissen. Die privaten Grünflächen bleiben private Grünflächen und werden entsprechend in den Kaufverträgen als solche dokumentiert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Errichtung eines umzulegenden bestehenden Kanals, der über private Flächen erfolgen muss. Auch dieses Recht wird im Grundbuch entsprechend eingetragen und in den Kaufverträgen vermerkt.

Beschluss:

Die Bedenken des Vermessungs- und Katasteramtes werden zurückgewiesen. Alle Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Eine Bodenordnung ist erfolgt; eine Umlegung nicht erforderlich.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Rockenhausen/Hettenleidelheim, den 22.10.2003

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10. November 2003 bis einschl. 09. Dezember 2003 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 30. Oktober 2003 öffentlich bekannt gemacht.

Anregungen und Bedenken sind keine eingegangen.

Rockenhausen/Hettenleidelheim, den 12.12.2003.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hettenleidelheim hat am 16.08.2002 und 16.05.2003 die Änderung des Bebauungsplanes „Staufer Weg“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.06.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs. 1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

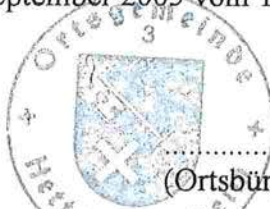
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hettenleidelheim hat am 09.10.2003 die Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung hat in der Fassung vom September 2003 vom 10.11.2003 bis einschl. 09.12.2003 öffentlich ausgelegt.

Hettenleidelheim, den 05.03.2004



(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss und Inkrafttreten

§ 10 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom September 2003 sowie der Begründung in der Fassung vom September 2003 wurde am 13.02.2004 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 11.03.2004 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

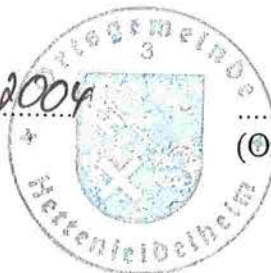
Hettenleidelheim, den 12.03.2004



(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan „Staufer Weg – 1. Änderung“ Ausgefertigt:

Hettenleidelheim, den 05.03.2004



(Ortsbürgermeister)