

ORTSGEMEINDE  
HETTENLEIDELHEIM

2. Ausfertigung  
Amtsplan

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 21.08.1996  
AZ.: 610-13113 n.1  
Hett-171 Ei-Jo



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

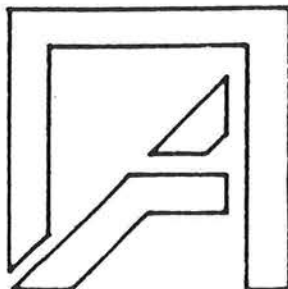
# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"TURNHALLENSTRASSE-OST"

ENDGÜLTIGE FASSUNG MAI 96



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67 256 WEISENHEIM AM SAND  
BAHNHOFSTR. 23 TEL. 06353-6618

**I FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**  
=====

**§1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**  
=====

DER RÄUMLICHE GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST IN DER  
ZEICHNERISCHEN DARSTELLUNG MIT GESTRICHELTER LINIE UMFAHREN.

**§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**  
=====

GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG  
VOM 8. DEZEMBER 1986 IN VERBINDUNG MIT DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG  
(BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23. JANUAR 1990.

**1. ZEICHNERISCHER TEIL**  
-----

- 1.1. BEBAUUNGSPLAN
- 1.2. INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

**2. SCHRIFTLICHER TEIL**  
-----

- 2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
- 2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
=====

**( § 9 ABS. 1-3 BAUGB )**  
=====

**A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. NR. 1 BAUGB +  
-----  
§ 1 BAUNVO (4+5) )**  
-----

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO**  
-----

- (1) ALLGEMEINE WOHNGEBIETE DIENEN VORWIEGEND DEM WOHNEN.
- (2) ZULÄSSIG SIND
  1. WOHNGEBÄUDE,
  2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN, SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.
- (3) AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN
  1. BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES,
  2. SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN
  4. GARTENBAUBETRIEBE

**NICHT ZULÄSSIG SIND GEM. § 1 ABS. 5 BAUNVO**

5. TANKSTELLEN,

**B) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG ( § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB**

**I. V. M. § 17 ABS. 10 BAUNVO )**

FESTLEGUNG GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN ALS HÖCHSTWERT. DIESE HÖCHSTWERTE SIND ZULÄSSIG, SOWEIT DIE FESTSETZUNGEN DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE DIE VORSCHRIFTEN DER LBAUO NICHT ZU EINER GERINGEREN AUSNUTZUNG ZWINGEN.

**C) BAUWEISE ( § 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB )**

DIE BAUWEISE WIRD GEM. PLANEINTRAG IN DEN EINZELNEN GEBIETEN WIE FOLGT FESTGELEGT:

GEBIET A: OFFENE BAUWEISE, NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG. GARAGEN SIND NUR GEBÄUDEINTEGRIERT ODER AUF DEN FÜR GARAGEN FESTGELEGTE FLÄCHEN ZULÄSSIG.

**D) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 9 ABS. 1 NR.2 BAUGB )**

DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN STRASSESEITIGEN BAUGRENZEN (§ 23 ABS.3 BAUNVO ) ZU ERRICHTEN. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND IM PLAN DARGESTELLT UND ALS ZWINGENDE FESTSETZUNG VERBINDLICH.

**E) FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

**( § 9 ABS. 1 NR.4 BAUGB )**

GARAGEN SIND AUF DEN BESONDERS GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE ODER GEBÄUDEINTEGRIERT ZULÄSSIG, WENN DIE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAUWEISE VORRANGIG EINGEHALTEN SIND. VOR DEN GARAGEN IST EIN STELLPLATZ ALS STAU-RAUM ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE (STASSEN-BEGRENZUNGSLINIE) VON MINDESTENS 6,00 M VORZUSEHEN.

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARTENHÄUSCHEN UND/ODER PERGOLEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 16 M<sup>2</sup> FÜR DAS ERSTGENANNTTE UND 30 M<sup>2</sup> FÜR LETZTERE ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DIESER SATZUNG ENTSPRECHEN UND SONSTIGE NACHBARRECHTLICHE VORSCHRIFTEN NICHT ENTGEGENSTEHEN.

**F) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

**( § 9 ABS. 1 NR.11 BAUGB )**

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, SOWIE FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEND DEM EINTRAG IN DIE PLANZEICHNUNG FESTGESETZT.

ZUR GLIEDERUNG DES STRASSENRAUMES UND AUS GRÜNDEN DER SICHERHEIT DES FLIESSENDEN UND RUHENDEN KRAFTFAHRZEUGVERKEHRS, SOWIE DER ANDEREN VERKEHRSTEILNEHMER, SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN STELLEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. (VGL. AUCH PUNKT 2.2 + II)

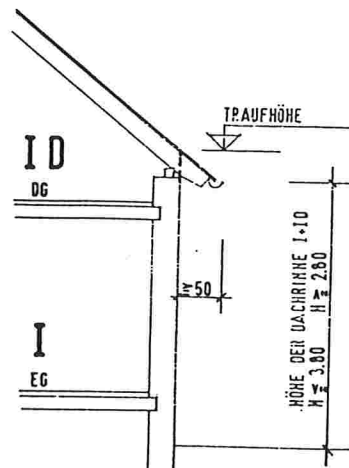
**G) HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BBAUG**

BEZUGSHÖHE  $\pm 0,00$  IST OK STRASSENBELAG DER AM NÄCHSTEN GELEGENEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (GEPLANTE ODER AUSGEFÜHRTE GRADIENTE) IN GEBÄUDEMITTE BZW. GARAGENMITTE. DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS ÜBER DEM KELLERGESCHOSS DARF EINE HÖHE VON  $+ 1,20$  M NICHT ÜBERSTEIGEN. DIE LBAUO §1 ABS. 4 IST HIERBEI ZU BEACHTEN.

VERSETZTE EBENEN INNERHALB DES GEBÄUDES SIND ZULÄSSIG, SOFERN DIE REGELUNGEN ÜBER DIE HÖHE DER DACHRINNE ERFÜLLT SIND.

DIE OBERKANTE DER DACHRINNE DARF BEI I +ID EINE HÖHE VON  $+ 3,80$  M NICHT ÜBERSCHREITEN UND MUß MIND.  $+ 2,80$  M BETRAGEN. (VERGL. SKIZZE) DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE BETRÄGT BEI I+ID  $10,00$  M, BEI II BETRÄGT SIE  $11,00$  M DIE OBERKANTE DES FERTIGBODENS DER GARAGE DARF EINE HÖHE VON  $+ 0,20$  M NICHT ÜBERSTEIGEN.

HINWEIS: KELLERGESCHOSSE DER BAULICHEN ANLAGEN SIND AUFGRUND DER TOPOGRAPHISCHEN VERHÄLTNISSE NICHT IMMER IM FREIEN GEFÄLLE AN DAS ÖFFENTLICHE KANALNETZ ANZUSCHLIEßEN UND ZU ENTWÄSSERN. FÜR DIE IM UG ANGEORDNETEN NASSRÄUME SIND ENTSPRECHENDE ABWASSERHEBEANLAGEN VORZUSEHEN.



**2.2 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

---

**FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN, SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE  
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
( § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB )**

---

**2.2.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
(§9 (1) NR. 25A)**

---

AN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN STELLEN SIND AUF DEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN HOCHSTÄMME DER LISTE A UND B ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE GRÖßE DER EINZELBÄUME MUß MINDESTENS 3 MAL VERPFLANZT MIT BALLEEN, 16 - 18 CM STAMMUMFANG BETRAGEN. PRO ANGEFANGENE 200 QM GRUNDSTÜCKSF-LÄCHE IST MINDESTENS EIN BAUM ZU PFLANZEN. SOWEIT DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN KEINE ANGABEN ZU BAUMSTANDORTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN GEMACHT WERDEN, KANN DER STANDORT DURCH DEN EIGENTÜMER FREI GEWÄHLT WERDEN.

DEN ANFORDERUNGEN DES NACHBARRECHTES IST RECHNUNG ZU TRAGEN.

**2.2.2 ERHALTEN VON VORHANDEN GEHÖLZBESTÄNDEN  
(§ 9 (1) NR. 25B)**

---

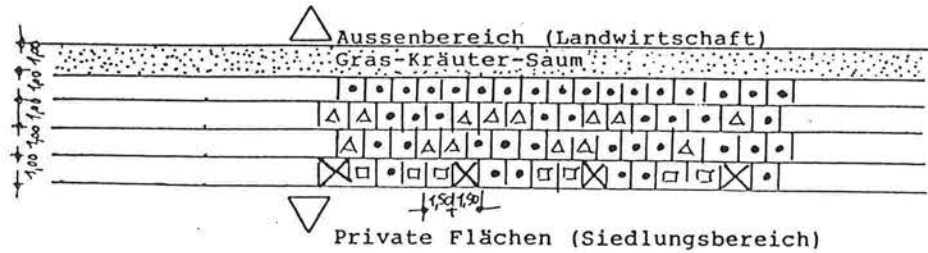
DIE IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GEHÖLZBESTÄNDE ENTLANG DES GRABENS SIND ZU ERHALTEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG WÄHREND DER BAUTÄTIGKEITEN NACH DIN 18920 (SCHUTZ VON BÄUMEN UND PFLANZENBESTÄNDEN BEI BAUMAßNAHMEN) ZU SCHÜTZEN.

**2.2.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN  
(§ 9 (1) NR. 25A)**

---

IN DEN IM PLAN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SIND GEHÖLZE ENTSPRECHEND DEM NACHFOLGENDEN PFLANZSCHEMA ANZUPFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN. DIE GRÖßE DER HEISTER MUß MINDESTENS 150 - 175 CM HÖHE, UND DIE GRÖßE DER STRÄUCHER MINDESTENS 60 - 100 CM HÖHE ZUM ZEITPUNKT DER PFLANZUNG BETRAGEN. ES SIND MINDESTENS 70 % ANTEILE EINHEIMISCHE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.

PFLANZSCHEMA (FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN)



HEISTER UND HOCHSTÄMME (BÄUME 2. ORDNUNG) WIE

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - CARPINUS BETULUS | HAINBUCHE        |
| - ACER CAMPESTRE   | FELDAHORN        |
| - PRUNUS DOMESTICA | ZWETSCHKE        |
| - PRUNUS MAHALEB   | WEICHSELKIRSCHKE |
| - SORBUS AUCUPARIA | EBERESCHKE       |
| - SORBUS ARIA      | MEHLBEERE        |
| - PRUNUS PADUS     | TRAUBENKIRSCHKE  |

EINHEIMISCHE LAUBSTRÄUCHER WIE

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - CORNUS SANGUINEA   | HARTRIEGEL          |
| - CORNUS MAS         | KORNELEKIRSCHKE     |
| - LONICERA XYLOSTEUM | HECKENKIRSCHKE      |
| - RIBES ALPINUM      | ALPENJOHANNISBEERE  |
| - ROSA CANINA        | HUNDSROSE           |
| - VIBURNUM LANTANA   | WOLLIGER SCHNEEBALL |
| - EUONYMUS EUROPAEUS | PFÄFFENHÜTCHEN      |

EINHEIMISCHE GROßSTRÄUCHER WIE

- |                      |           |
|----------------------|-----------|
| - SAMBUCUS NIGRA     | HOLUNDER  |
| - SYRINGA VULGARIS   | FLIEDER   |
| - CRATAEGUS MONOGYNA | WEIßDORN  |
| - SALIX CAPREA       | SALWIEDE  |
| - SORBUS TORMINALIS  | EISBEERE  |
| - CORYLUS AVELLANA   | HASELNUSS |

GARTENGEHÖLZE

HINWEIS:

DIE REGELUNGEN DES NACHBARRECHTES SIND ZU BEACHTEN.

**2.2.4 SONSTIGE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**  
**(§ 9 (1) NR. 15)**  
-----

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN SIND, SOWEIT SIE NICHT UNTER PUNKT 2.2.3 FALLEN DURCH GEEIGNETE PFLEGEMAßNAHMEN WIE 2-SCHÜRIGE MAHD UND ABMAGERUNG IN EXTENSIVES GRÜNLAND ZU ÜBERFÜHREN. SCHNITTMAßNAHMEN DÜRFEN NUR IM RAHMEN DER UNTERHALTUNG NACH DER VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT VORGENOMMEN WERDEN. CHEMISCHE PFLANZEN-BEHANDLUNGSMITTEL DÜRFEN NUR IM BEGRÜNDETEN EINZELFALL VERWENDET WERDEN.

**2.2.5 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
-----

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHE BENÖTIGT WERDEN. SITZPLATZFLÄCHEN UND WEGE SIND MIT OFFENPORIGEN BELAGSMATERIALIEN ANZULEGEN, BZW. MIT ENTSPRECHEND GROSSER FUGE AUSZUBILDEN, UM EIN VERSICKERN DES OBERFLÄCHENWASSERS ZU ERMÖGLICHEN. FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE GELTEN DIE ANGABEN DER VORGENANNTEN PUNKTE SINNGEMÄSS. PRO ANGEFANGENE 200 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST EIN LAUBBAUM DER LISTE A ZU PFLANZEN UND MIT ERSATZVERPFLICHTUNG ZU UNTERHALTEN.

**2.2.6 REGENWASSERVERSICKERUNG AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN**  
-----

DIE RÜCKWÄRTIGEN, DEM GARTEN ZUGEWANDTEN DACHFLÄCHEN VON HAUS- UND 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.

**2.2.7 GRENZABPFLANZUNGEN**  
-----

FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

## 2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) VOM 28. NOVEMBER 1986  
(GVBL. 1987 S.48) IN DER FASSUNG VOM 01. APRIL 1991

### A. AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### DACHFORM:

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. PLANEINTRAG SATTELDÄCHER, ODER AUS SATTELDÄCHERN ZUSAMMENGESetzte DÄCHER ALS DACHFORM ZULÄSSIG. AUSNAHME: IM GEBIET B SIND AUCH FLACHDÄCHER ZULÄSSIG. DIE FIRSTRICHTUNGEN SIND MIT DER PLANEINTRAGUNG ZWINGEND VORGESCHRIBEN. NEBENFIRSTE SOLLEN MINDESTENS 30 CM NIEDRIGER ALS DER HAUPTFIRST SEIN. DER HAUPTFIRST SOLL VON EINEM GIEBEL ZUM ANDEREN VERLAUFEN. AUSNAHMSWEISE SIND TEILABWALMUNGEN UND KRÜPPELWALME ZULÄSSIG.

#### DACHNEIGUNG:

DIE DACHNEIGUNG DER SATTELDÄCHER IST FESTGESETZT GEM. PLANEINTRAG. BEI GEBÄUDEN MIT ZUSAMMENGESetzten SATTELDÄCHERN DÜRFEN DIE DACHNEIGUNGEN NICHT VONEINANDER ABWEICHEN. DIE EINZELNEN DACHSEITEN EINES DACHES MÜSSEN EBENFALLS GLEICHE NEIGUNGSWINKEL AUFWEISEN.

#### DACHEINDECKUNG:

ZULÄSSIG SIND NUR NATURROTE ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE ALS DACHEINDECKUNG. SCHWARZE, BRAUNE, DUNKEL- ODER HELLGRAUE DACHEINDECKUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

#### DACHÜBERSTAND UND TRAUFAUSBILDUNG:

DER DACHÜBERSTAND SOLL AN DER TRAUFESEITE MEHR ALS 50 CM UND AM ORTGANG MEHR ALS 20 CM BETRAGEN. ENTGEGEN DEN FESTSETZUNGEN ÜBER DACHÜBERSTÄNDE KÖNNEN IN AUSNAHMEFÄLLEN BEFREIUNGEN AUSGESPROCHEN WERDEN, WENN EINE BESONDERE ARCHITEKTONISCHE UND FUNKTIONELLE ABSICHT ERKENNBAR IST, ÜBERDACHUNGEN VON EINGÄNGEN, LOGGIEN UND TERRASSEN IN DIE GESAMTGESTALTUNG DES DACHES ZU INTEGRIEREN.

#### GESTALTUNG VON DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTEN UND DACHFENSTERN:

DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND NUR IM 1. DACHGESCHOSS ZULÄSSIG BEI I + ID. ZUR GLIEDERUNG DER DACHFLÄCHEN IST EINE KOMBINATION AUS MEHREREN (HÖCHSTENS 3 STÜCK) DACHAUFBAUTEN MÖGLICH. STRÄßENSEITIG DARF DIE EINZELBREITE NICHT MEHR ALS 3,50 M BETRAGEN, GEMESSEN AN DER BREITESTEN STELLE. AUSNAHME: BEI FLEDERMAUSGAUBEN WIRD DIE MITTLERE BREITE GEMESSEN. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUß MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

BEI ZWEIFESCHOSSIGER BAUWEISE SIND DACHAUFBAUTEN UND KNIESTÖCKE UNZULÄSSIG. ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM SIND HÖCHSTENS ZWEI DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG. IHRE EINZELGRÖßE DARF 1,50 M<sup>2</sup> NICHT ÜBERSCHREITEN. DACHEINSCHNITTE ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM ALS LOGGIA ODER DACHBALKONE SIND UNZULÄSSIG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM ABGEWANDTEN SEITE SIND DACHEINSCHNITTE UND/ODER DACHBAUTEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 40% DER LÄNGE DES DACHES ZULÄSSIG. DER SEITLICHE ABSTAND ZUM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,50 M BETRAGEN.

## **B. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **FENSTERÖFFNUNGEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM:**

ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND FENSTER SO ZU GESTALTEN, DASS STEHENDE FORMATE ENTSTEHEN, D.H. DIE FENSTERHÖHE MUß GRÖßER SEIN ALS DIE FENSTERBREITE. BREITERE FENSTERÖFFNUNGEN SIND MÖGLICH, DOCH SIND SIE DURCH RAHMENHÖLZER ODER PFEILER SO ZU GLIEDERN, DASS STEHENDE FENSTERFORMATE ENTSTEHEN.

FENSTERELEMENTE, SOWIE TÜREN UND TORE MIT METALLISCH GLÄNZENDER OBERFLÄCHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

MÖGLICH SIND HOLZ, KUNSTSTOFF UND DUNKEL ELOXIERTES ODER FARBBESCHICHTETES LEICHTMETALL.

### **AUSSENWÄNDE:**

#### **FOLGENDE MATERIALIEN SOLLEN HAUPTSÄCHLICH VERWENDUNG FINDEN:**

PUTZ ALS GLATTPUTZ ODER KELLENWURFPUTZ, HOLZ, SANDSTEIN ODER SANDSTEINÄHNLICHE MATERIALIEN.

#### **FARBGESTALTUNG DER FASSADEN:**

DIE VERWENDUNG GRELLER FASSADENFARBE IST UNZULÄSSIG. VORGESCHLAGEN WERDEN ERDFARBEN IN PASTELLTÖNEN.

#### **FOLGENDE MATERIALIEN SIND FÜR DIE AUSSENWÄNDE UNZULÄSSIG:**

- MATERIALIEN MIT GLÄNZENDER OBERFLÄCHE, WIE Z.B. GLASIERTE FLIESEN ODER KERAMIKPLATTEN. AUSNAHME: FÜR GEBÄUDESOCKEL ODER ALS GLIEDERUNGSELEMENT IM ERDGESCHOSS SIND MATTE KERAMIKPLATTEN IN ERDFARBEN MÖGLICH, DEREN PLATTENGRÖSSE JEDOCH NICHT GRÖßER IST, ALS DAS DIN-FORMAT EINES NF-ZIEGELSTEINES.
- KUNSTSTOFF-, ASBESTZEMENT-, TEERPAPPE- ODER METALLAUSSENWANDVERKLEIDUNGEN, SOWIE VERKLEIDUNGEN AUS MARMOR ODER KUNSTSTEINPLATTEN. AUSNAHME: SENKRECHTE FLÄCHEN VON DACHGAUBEN
- GLASBAUSTEINE IN FENSTERN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM.

C. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

( § 86 ABS. 1 NR.3 LBAUO )

DIE NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE SIND GARTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU PFLEGEN ODER NATURNAH ZU BEGRÜNEN, SOWEIT SIE NICHT ALS ZUFAHRT ODER ALS NOTWENDIGE STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN. FÜR DIE ARTENAUSWAHL DER BEPFLANZUNG GELTEN DIE ANGABEN DES BEBAUUNGSPLANES "FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" SINNGEMÄSS.

STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER, DIE UNMITTELBAR AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE ANGRENZEN, SIND UNZULÄSSIG. SIE SIND GESTALTERISCH IN DEN VORGÄRTEN SO ZU INTEGRIEREN UND ABZUPFLANZEN, DASS SIE VOM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM AUS NICHT EINSEHBAR SIND (§ 86 LBAUO) Z.B. DURCH MAUER, HECKE, GELÄNDEMPELLIERUNG. AUF DER DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUGEWANDTEN SEITE SIND ABGRABUNGEN UNZULÄSSIG. AUFSCHÜTTUNGEN BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 0,70 M ÜBER OK STRASSE ZULÄSSIG.

DIE NICHT BEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN NICHT TIEFER ALS DIE OBERKANTE DER NÄCHSTGELEGENEN STRASSE ANGELEGT WERDEN.

IN DEN RANDBEREICHEN DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE HÖHEN AN BESTEHENDE GELÄNDEFORMEN ANZUGLEICHEN.

EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 86 ABS. 1 NR.3

LBAUO

FÜR DIE ABGRENZUNGEN DER VORGÄRTEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM UND SEITLICH JEWEILS BIS ZUR VORDEREN GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR EINFRIEDUNGEN AUS HOLZ BIS ZU EINER HÖHE VON 80 CM ERLAUBT.

SONSTIGE GARTENFLÄCHEN, DIE ZUR ERHOLUNG DER BEWOHNER DIENEN, KÖNNEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR EINSEHBARKEIT, WIND USW. MIT HECKEN UND HOLZLAMELLEN ODER HOLZPALISADEN BIS ZU EINER HÖHE VON 1,80 M ABGEGRENZT WERDEN. ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN SIND NUR HECKEN IN VERBINDUNG MIT MASCHENDRAHT ZULÄSSIG.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZWISCHEN BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN HOLZPALISADEN, HOLZLAMELLEN ODER MAUERN ALS SICHT-, WIND- ODER SONNENSCHUTZ ZUGELASSEN WERDEN, SOFERN SIE EINE HÖHE VON 1,80 M UND EINE GESAMTLÄNGE VON 6,00 M NICHT ÜBERSCHREITEN.

BEI EINFRIEDUNGEN ZU DEN ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKEN DES PLANBEREICHES SIND DIE BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES RHEINLAND-PFALZ ZU BEACHTEN.

FICHTEN UND TANNEN ALS GRENZHECKEN SIND UNZULÄSSIG.

Satzungsbeschluss §10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom Mai 1996 sowie der Begründung in der Fassung vom Mai 1996 wurde am 19. April 1996 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Hettenleidelheim, den 30. Mai 1996

Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan  
Ausgefertigt**

Hettenleidelheim, den 27.08.1996

Ortsbürgermeister



ORTSGEMEINDE  
HETTENLEIDELHEIM

2. Ausfertigung  
Amtsplan

Diese Begründung ist Bestandteil  
des am 31.05.1996 angezeigten  
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den 21.08.1996.

Im Auftrag

*Eichner*  
(Eichner)



BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS.8 BAUGB ZUM

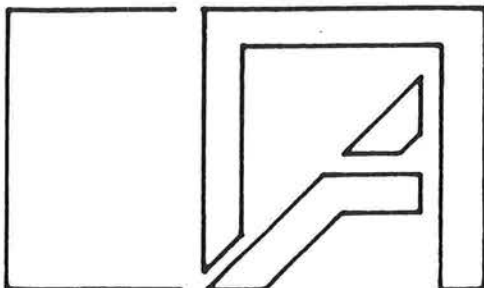
# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

M. 1:1000

"TURNHALLENSTRASSE-OST"

ENDGÜLTIGE FASSUNG MAI 96



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE  
DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER  
67 256 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 "Turnhallenstraße - Ost" aufzustellen.

Weiterer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel, die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht nur einseitig zu nutzen.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung und in die überörtliche Planung

Die Gemeinde Hettenleidelheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan "Turnhallenstraße - Ost" die im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich dem Bedarf entsprechend zu ordnen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauentwurfes erstreckt sich südlich und östlich des vorhandenen Bebauungsplanes "Tiefenthalerstraße - Nackter Weg" am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hettenleidelheim. Der Geltungsbereich ist nach Flurstücksnummern im Aufstellungsbeschuß beschrieben.

Der Geltungsbereich umfasst auch eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan "Tiefenthaler Straße - Nackter Weg" und zwar das Flurstück der Turnhallenstraße.

Nachdem feststeht, daß die Turnhallenstraße im Verkehrskonzept der Gemeinde Hettenleidelheim in diesem Bereich nur als Erschließungsstraße für die vorhandenen und geplanten Wohngebäude dienen soll, ist eine Reduzierung der Fahrbahnbreite gegenüber der ehemaligen Plandarstellung vorgesehen.

### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Turnhallenstraße - Ost" ist in der Zeichnung mit dick gestrichelter Linie umfahren. Von dem Bebauungsplan sind im wesentlichen zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Das Gelände fällt geringfügig von Süd nach Nord, ist dabei jedoch im Großen und Ganzen als eben anzusehen.

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Osten von einem Bach begrenzt, der von Südost nach Nordwest fließt.

Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch die Verlängerung der Turnhallenstraße der Süden des Bereiches wird durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt, der Westen des Geltungsbereiches wird durch die bebaute Ortslage begrenzt.

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 gem. Planeintrag für den Bereich A ~~und~~ -WA-(allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Diese Festsetzung ist aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Wohnbauflächen sind zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes für Einzelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen. Wegen der Lage am Ortsrand mit Übergang in die freie Landschaft wird besonderer Wert gelegt auf Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen -parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen- und die Dachform und Dachneigung. Es ist vorgesehen, gem. Planeintrag die Firstrichtungen für die Gebäude zwingend vorzuschreiben.

Weiterhin sind in den Bebauungsplan Regelungen über die Höhe der Traufe aufgenommen. Ebenso wird die Farbe der Dacheindeckung mit "naturrot" festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß begrenzt .

Wegen der Auswirkung des Verkehrslärmes der BAB A6 (Mannheim-Saarbrücken) wird auf die beigefügte gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros VSL-Wörth verwiesen.

### 5.2. Verkehrsanlagen

Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der Verlängerung der Turnhallenstrasse in östlicher Richtung bis zum Weg Plan Nr. 1818 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Vorgesehen ist verkehrsberuhigter Ausbau durch Gestaltung mit Beton- und Natursteinpflaster, wobei die vorhandenen befestigten Flächen, soweit technisch möglich, in die Planung integriert werden sollen.

### 5.3. Grünordnung

Die nach dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch planerische Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ausgewiesen .

Es ist vorgesehen, insbesondere den südlichen Teil des Geltungsbereiches intensiv zu begrünen. Hier werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planeintrag festgesetzt. Die Begrünung am südlichen Rand des Geltungsbereiches den Übergang zwischen der Bebauung und der freien Landschaft gestalten.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Pflanzschematas mit vorzugsweise zu pflanzenden, einheimischen Bäumen und Sträuchern aufgenommen.

## 6. Planentwicklung und Folgeverfahren

Wegen des dringenden Wohnungsbedarfes soll nach Annahme des B-Planentwurfes durch die Gemeinde mit dem Umlegungsverfahren begonnen werden. Hierbei wird zunächst geprüft, ob eine freiwillige Baulandumlegung möglich ist. Andernfalls wird das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Es ist beabsichtigt, möglichst schnell Baugrundstücke zu bilden und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, um den unter Nummer 1 erläuterten Bedarf an Baugrundstücken für Wohnbaumaßnahmen möglichst schnell decken zu können.

### 7. Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt für den Verkehr wie bereits erläutert über die Turnhallenstraße.

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

### 8. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf 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 günstigen Voraussetzungen auszugehen. Die Kosten werden überschläglich wie folgt ermittelt:

Kanal ca.	vorhanden	=	-,- DM
Wasserleitung ca.	vorhanden	=	-,- DM
Straßenbeleuchtung	"	=	-,- DM
Straßen- u. Gehwege	500 m <sup>2</sup> x 260,- DM/m <sup>2</sup>	=	130.000,- DM
			-----
			130.000,- DM
Baunebenkosten rd. 15 %			19.500,- DM
			-----
			rd. 150.000,- DM
			-----

150.000,- DM : rd. 3.000 m<sup>2</sup> = rd. 50,- DM/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zuzüglich der Umlage für die bereits vorh. Ver- und Entsorgungsanlagen.

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

#### Satzungsbeschuß §10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom Mai 1996 sowie der Begründung in der Fassung vom Mai 1996 wurde am 19. April 1996 als Satzung beschlossen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Hettenleidelheim, den 30. Mai 1996



*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

Hinweis:

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



**Bebauungsplan  
Ausgefertigt**

*[Signature]*  
Hettenleidelheim, den 30. Mai 1996  
Ortsbürgermeister