

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

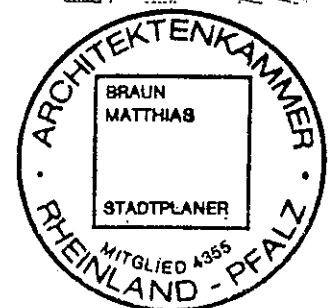
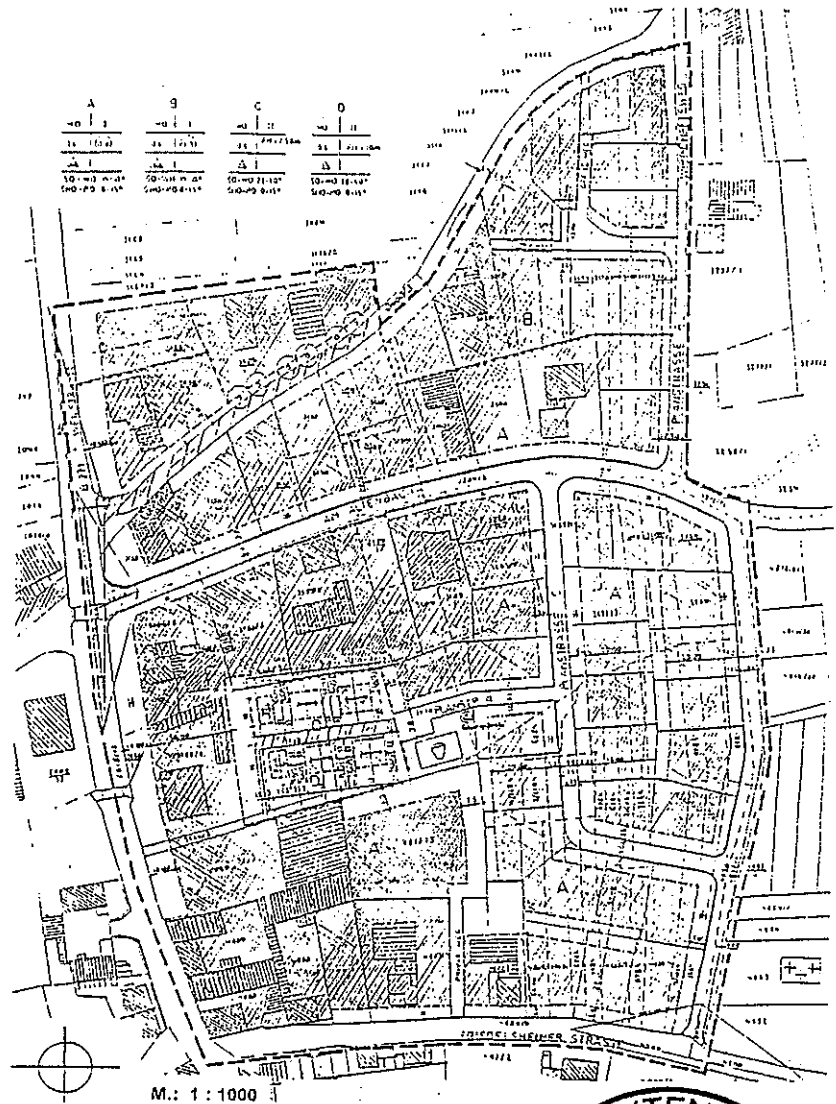
Bereich A u. B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BBauG
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 a BBauG
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 a BBauG
  - 1.21 Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 Spalte 3 - 4 BauNVO gelten nur im Rahmen der überbaubaren Flächen und in Verbindung mit der LBauO.
  - 1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG
  - 1.4 Überbaubare Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG
  - 1.41 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 1.5 Höhenlage der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG
  - 1.51 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 1,19 über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen.
  - 1.6 Garagen und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1. Nr. 1 e BBauG
  - 1.61 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie nach den Vorschriften der LBauO zulässig.
  - 1.7 Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
  - 1.71 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,90 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten.
2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 2 BBauG und § 124 LBauO
  - 2.1 Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° - 30°, sowie Shed- und Pultdächer mit einer Neigung von zwischen 0° - 15° zulässig.
  2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Im Bereich des Friedhofes (entlang der Straße - Burgunderweg - ) können ausnahmsweise höhere Einfriedungen zugelassen werden (z.B. Sockel aus Sandsteinen, Eisenbahnschwellen, mit einem Rankgerüst als Aufbau).

# STADT WACHENHEIM

## Bebauungsplan „Altenbach-West“ 2. Änderung

Geändert im Auftrag der Stadt Wachenheim  
Frankenthal, im November 1997 /mb/S012W


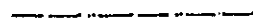
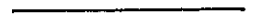








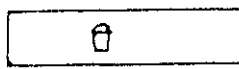
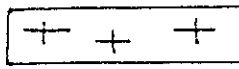
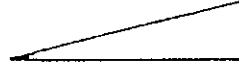


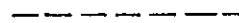



**braun**



LUDWIG BRAUN DIPL.-ING.(FH) ARCHITEKT / MATTHIAS BRAUN DIPL.-ING. STADTPLANER  
SPEYERER STRASSE 50 67227 FRANKENTHAL TEL.:06233/21008 FAX.:06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

# A. ZEICHENERKLÄRUNG



	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BBauG
	Baugrenze § 23 BauNVO
	Fahrbahn  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Gehweg  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
MD	Dorfgebiet § 5 BauNVO
I II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
	Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Grünfläche (öffentlich    privat)  zu pflanzender Baum
	Kinderspielplatz (öffentlich)
	Friedhof
	Sichtdreieck
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach § 6 Abs. 4 BauNVO
	Bestehende Gebäude
	Entfallende Grundstücksgrenzen
	Bestehende und vorgesehene unverbindliche Grundstücksgrenzen.
GA	Flächen für Garagen
ST	Flächen für Stellplätze

**A**

MD	II
0,4	
	


SD - WD 15-30°  
SHD - PD 0-15°

**B**

MD	I
0,4	
	


SD - WD 15-30°  
SHD - PD 0-15°

**C**

MD	II
0,4	FH = 7.50m
	

SD - WD 15-40°  
SHD - PD 0-15°

**D**

MD	II
0,4	FH = 10m
	

SD - WD 15-40°  
SHD - PD 0-15°



# STADT WACHENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN "ALTENBACH - WEST" 2. ÄNDERUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1

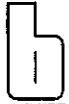
in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

#### Inhalt

0. Geltungsbereich
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
6. Stellung der baulichen Anlagen
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern





- Firsthöhe für den Bereich D  
Für die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Firsthöhe 10,00 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

Für die Flurstücke 3128/4 und den Teil des Flurstücks 3129/1, der nördlich des Flurstücks 3128/4 liegt, gilt als Bezugshöhe die Weinstraße im Bereich der an den Grundstücken anliegenden Straßenbegrenzungslinie.

### 3. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke im Bereich C dürfen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage des Sockels:

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (Bezugshöhe siehe 2.), darf maximal 0,80 m betragen.

### 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 5.1 Für die im Plan mit C und D gekennzeichneten Bereiche wird die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

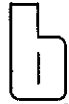
### 6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.

### 7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich C:  
Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.

Bereich D:  
Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.



## 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Alle Straßen im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind als Verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 8.2 Nördlich des Weges Flurstück 3409/3 dürfen keine Ein- und Ausfahrten auf die klassifizierte Straße angeordnet werden.

## 9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 9.2 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.
- 9.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

## 10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- 10.1 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten und öffentlichen Grundstücken untereinander in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind mit Abweichungen von bis zu 7 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1 (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
- 10.2 Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in Kraft seit 1. April 1995.

### Inhalt

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
- 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

### 1.1 Dachgestaltung

#### 1.1.1 Dachform

Für die Änderungsbereiche des Bebauungsplans sind Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, Walmdächer sowie Shed- und Pultdächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Bei Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind und kein geneigtes Dach besitzen, ist das Dach 100-%ig zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 10 cm Substrat betragen.

Mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenlauben und Geräteschuppen ist entsprechend zu verfahren.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

#### 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung in den Bereichen C und D beträgt 15 - 40 Grad für Sattel - und Walmdächer. Für Shed - Pultdächer sind Dachneigungen von 0 - 15 Grad zulässig.

#### 1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel zulässig. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

#### 1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte, offene Regenrinne auszubilden.

Für Grenzwände gelten diese Festsetzungen nicht.

#### 1.1.5 Dachaufbauten

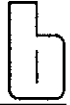
Gauben sind nur in Form von Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Eine Dreiecksgaube darf nicht breiter als 2,50 m sein, gemessen am Fuß der Gaube. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Zwerchhäuser sind innerhalb eines Gebäudes symmetrisch anzuordnen.

Die Breite eines Zwerchhauses darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptgebäudes - gemessen an der dem Zwerchhaus zugeordneten Gebäudeseite - einzeln oder als Summe betragen.



Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2,50 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## 1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, flächenbündig mit der Dachhaut oder mit einem Abstand von maximal 10 cm parallel zur Dachfläche anzubringen.

## 1.3 Fassadengestaltung

### 1.3.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneelen, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

### 1.3.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen in Fassaden so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

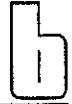
## 1.4 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere mit Lacken und Ölfarben, gestaltet werden.

## 2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 In den in Punkt 2.1 genannten Bereichen und für Stellplätze, Zufahrten und Garagen sind Abgrabungen, außer für außenliegende Kellertreppen in flächenmäßig untergeordneter Form, unzulässig.
- 2.3 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 2.1.1 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 30 % dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste / Anhang).



### 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen; bei diesen sind Hecken - soweit sie nicht den Festsetzungen zum Sichtdreieck widersprechen - mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
- 3.2 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und vorwiegend aus Holz bestehen.  
Drahtzäune sind unzulässig.
- 3.3 Nördlich des Flurstücks 3409/3 ist entlang der Weinstraße eine lückenlose Einfriedung entsprechend der v.g. Festsetzungen zwingend vorgeschrieben.  
Zusätzlich zu den v.g. Festsetzungen sind hier auch Einfriedungsmauern entsprechend der Vorgaben nach 1.3.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bis zu einer Höhe von 0,50 m erlaubt, sofern sie das Sichtdreieck nicht beeinträchtigen.  
(siehe 8.2. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).
- 3.4 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.5 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

#### 4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.



Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

#### 4.2 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

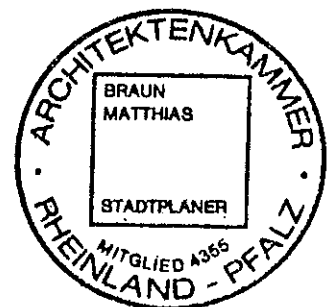
Sie müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepaßt sein.

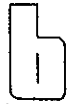
Die Pflanzliste ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt  
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im November 1997/S012W/tf971112





2.1 Pflanzenliste - Auswahl (Vorschlagsliste)

2.1.1 Hausgarten - Auswahl

2.1.1.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhazel
Crataegus laevigata i. S.	Weißdorn
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Klarapfel"
	"Roter Berlepsch"
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"

2.1.1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Caryopteris clandonensis	Bartblumenstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
u.a.	

2.1.1.4 Kletterpflanzen

Aristolochia macr.	Pfeifenwinde
Clematis - Arten	Waldreben in Arten
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Lonicera - Arten	Geißblatt Arten
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

2.1.2 Grünflächen - Auswahl2.1.2.1 Bäume

Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.1.2.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 20 % der Anzahl der Gehölze betragen.



## Begründung zur Bebauungsplanänderung

Stadt Wachenheim

Bebauungsplan „Altenbach - West“ 2. Änderung

### Inhalt

1. Änderungsbeschluß
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereiche der Planänderung
4. Bestandssituation der Änderungsflächen
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz Änderungsbereiche
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlung

#### 1. Änderungsbeschluß

Die Stadt Wachenheim beabsichtigt, die bebaute Ortslage in Richtung Norden zu erweitern, da eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Es sind Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt gewährleisten.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Erschließung des Gebiets „Auf der Höhe“ zu sichern, ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altenbach - West“ notwendig.

Zusätzlich liegen für den im Plan mit D gekennzeichneten Bereich Baukonzepte vor, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen, aber durch die zur Zeit bestehenden Festsetzungen im Bebauungsplan nicht umgesetzt werden können.

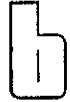
#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bei den Neuplanungen werden keine Gebietserweiterungen vorgenommen. Der Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“ wird teilweise aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen.

Bezüglich der Gebietsarten sind keine grundsätzlichen Veränderungen beabsichtigt.

Der bestehende Bebauungsplan und die Neuplanungen entsprechen somit umfassend dem Flächennutzungsplan.



### 3. Geltungsbereich der Planänderungen

Die Planänderungen beziehen sich auf folgende Flurstücke:

Aus dem Geltungsbereich des 2. Änderungsplans zum Bebauungsplan werden folgende Flurstücke herausgenommen:

Fläche 1: 3409/3 teilw., 3129/1 teilw.

Hierbei handelt es sich um den Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“. In seinem nördlichen Bereich wird dieser Weg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Bei der Überplanung der Bereiche „Auf der Höhe“ bzw. „Rechts dem Dürkheimer Weg“ sind wegen erforderlicher Neutrassierungen des Weges keine Änderung des Bebauungsplans „Altenbach - West“ 2. Änderung mehr notwendig. Dieser Bereich wird mit in das neue Plangebiet aufgenommen.

Der Bebauungsplan wird in folgenden Bereichen geändert:

Fläche 2: 3129/1, 2128/4 (Bereich C)

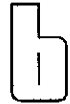
Im bestehenden Bebauungsplan sind die getroffenen Festsetzungen sehr offen. Da zu befürchten ist, daß die Möglichkeiten des zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Altenbach - West“ 1. Änderung voll ausgenutzt werden und somit negative Auswirkungen auf das Stadtbild in diesem exponiert liegenden Stadteingangsbereich zu erwarten sind, wird für den Bereich C eine Überplanung der bestehenden Festsetzungen vorgenommen.

Fläche 3: 3409/3, 3130/3 teilw., Anbindung Wirtschaftsweg „Auf der Höhe“ an die B 271 (Weinstraße)

Der bestehende Kreuzungsbereich stellt eine Gefahrenstelle dar. Der Weg soll zum Verkehrsberuhigten Bereich umgewidmet werden.

Fläche 4: 3168/1, 3169/1, 3165/1 teilw., 3166/2 (Bereich D)  
(Siehe unter Punkt 1.)

Für alle weiteren Flächen des Bebauungsplans „Altenbach - West“ bleiben die Festsetzungen des 1. Änderungsplans verbindlich.



#### 4. Bestandssituation der Änderungsflächen

##### Fläche 1:

Über dieses Teilstück des Wirtschaftsweges werden zur Zeit die nördlich gelegenen Wingertflächen für den landwirtschaftlichen Verkehr erschlossen. Zusätzlich haben sich die an diesen Weg angrenzenden Grundstückseigentümer teilweise Grundstückseinfahrten geschaffen, obwohl deren Grundstücke aus Richtung Süden über die öffentlichen Anliegerstraßen erschlossen sind und kein Anspruch auf eine rückwärtige Erschließung besteht.

##### Fläche 2:

Im östlichen Bereich der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Der westliche Bereich ist zur Zeit unbebaut; der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan weist diesen Bereich jedoch als Baufläche aus. Diese Fläche kann bei der heutigen Nutzung und Bebauung weder über die öffentlichen Straßen, noch über die privaten Grundstücksbereiche erschlossen werden. Eine Erschließung dieser Fläche sollte bei der Überplanung des Gebiets „Auf der Höhe“ vorgesehen werden.

##### Fläche 3:

Der jetzige Einfahrwinkel in die Weinstraße ist sehr spitz und dadurch unübersichtlich.

Nördlich des Einmündungsbereichs befindet sich die Hof- und Stellfläche eines Autohändlers.

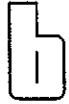
Um eine sichere Kreuzungssituation zu erreichen, sollte der Weg (die Straße) rechtwinklig auf die Weinstraße auftreffen.

##### Fläche 4:

Der Bereich ist zur Zeit teilweise ungenutzt. Die mit Gräsern überwachsene Brachfläche war früher Lagerplatz eines Baubetriebs.

Im östlichen Teil der Fläche ist im 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 33 m x 15 m ausgewiesen. Da die Anzahl der Wohneinheiten in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zur Zeit nicht begrenzt ist und die Gebäude-dimensionen nur über die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschosßflächenzahl eingeschränkt ist, wären auf dieser Baufläche bis zu ca. 20 Wohneinheiten möglich. Dies würde eine sehr hohe Verkehrsbelastung des gesamten Baugebiets und des Blockinnenbereichs mit sich bringen (Ziel-, Quellverkehr). Eine neue Konzeption sieht die Fläche mit vier Doppelhäusern (8 Doppelhaushälften) bebaut vor, in denen insgesamt 8 Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Mit dem nahegelegenen Kinderspielplatz könnte bei einer Übernahme dieser Planung in einen rechtskräftigen Bebauungsplan ein familiengerechter, innerstädtischer, ruhiger Wohnbereich entstehen.

Im Bereich der im 1. Änderungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wurden im Laufe des Verfahrens zur 2. Änderungsplanung zwei Doppelhäuser errichtet.



## 5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Das Gebiet „Auf der Höhe“ (Rechts dem Dürkheimer Weg) ist langfristig die letzte Erweiterungsmöglichkeit der Ortslage Richtung Norden. Diese Erweiterung wird begrenzt durch die bebauungsfreie Ost-West-Schneise zwischen den Siedlungsbereichen Wachenheim und Bad Dürkheim, die der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 vorsieht.

Mit der vorliegenden Planung soll die Erschließung der noch bebaubaren nördlichen Fläche Wachenheims gesichert werden.

Die Planungsvorgaben der nördlichen Plangebietsbereiche des Bebauungsplans „Altenbach - West“ sollen so umgeplant werden, daß ein harmonischer Übergang der Bebauung zwischen dem Gebiet „Altenbach - West“ und den zu überplanenden nördlichen Flächen gewährleistet ist.

Die Änderungen sollen außerdem eine hohe Flexibilität für die Planungen im Gebiet „Auf der Höhe I“ sicherstellen.

Die Bebauung zwischen Müller Thurgau-Weg und Deutscher Weinstraße sollte höhenmäßig an die umgebende Bebauung angepaßt sein. Eine fußläufige, öffentliche Verbindung zwischen den beiden o.g. Straßen muß bei der Planung sichergestellt werden. Die Erschließungswege sind von privater Seite zu errichten und müssen ausreichend dimensioniert sein.

Nach intensiver Beratung hat sich der Rat der Stadt Wachenheim entschlossen, die vorliegende Planungskonzeption für die Fläche D mit der Bebauungsplanänderung festzuschreiben.

## 6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

### 6.1 Verkehrerschließung

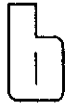
#### Nördliche Änderungsbereiche

Der bestehende Wirtschaftsweg soll zur späteren Erschließung des Plangebiets „Auf der Höhe“ und zur Erschließung der Fläche C genutzt werden. Der Weg ist verkehrsberuhigt auszubauen. Die Wegbreite von 5,50 m - 6,00 m ist bei den bestehenden Grundstücksverhältnissen ausreichend.

Beim Einmündungsbereich zur Weinstraße ist der Weg auf seinem letzten Stück so zu verlegen, daß zwei bis drei ausfahrende Fahrzeuge rechtwinklig zur Weinstraße hintereinander aufgestellt sein können. Das im Plan eingezeichnete Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Begrünungen, Einfriedungen und sonstigen Bebauungen freizuhalten, um die Einsehbarkeit in die Weinstraße zu ermöglichen und einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Bei der Veränderung der Straßenführung werden keine überbaubaren Grundstücksflächen angetastet; lediglich im Bereich der Freifläche des Autohändlers werden für diese Maßnahme Flächen benötigt.

Nach der Herstellung der Erschließung für das Baugebiet „Auf der Höhe I“, wäre eine Veränderung des Ausfahrtbereiches nicht unbedingt notwendig. Der Verkehrsberuhigte Bereich könnte dann evtl. zur Einbahnstraße gemacht werden, so daß nur das Einfahren von der Weinstraße aus möglich wäre; gefährliche Ausfahrtvorgänge könnten dadurch verhindert werden. Bei einer Nutzung des Weges in



beiden Fahrtrichtungen, sollte der Einmündungsumbau mit Hilfe der neu entwickelten Bauleitplanung in jedem Falle umsetzbar sein. Mit der Neuplanung ist das erforderliche Planungsrecht geschaffen.

Die Straßenbauverwaltung wies in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan darauf hin, daß außerhalb der Ortsdurchfahrt (nördlich des Weges Plan-Nr. 3409/3 keine privaten Ein- und Ausfahrten erlaubt sind. Außerdem ist das Lichtraumprofil der B 271 und der L525 freizuhalten.

Forderungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder von der Gemeinde noch von den betroffenen Anliegern an den Träger der Baulast der B271 und der L525 gestellt werden. Die Verkehrsbelastung der Bundesstraße beträgt im betroffenen Bereich 12688 KFZ/24h, die der Landesstraße 3923 KFZ/24h jeweils nach der Zählung von 1990. Detailplanungen sind mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abzustimmen. Durch die geplanten Maßnahmen darf den Klassifizierten Straßen kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Für den nördlichen Wegteil, der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurde, ist bei der Neuplanung Baugebiet „Auf der Höhe I“ eine flexible Trassierung möglich. Vorstellbar wäre es, den Weg an der Stelle, an der er aus dem neuen Geltungsbereich herausführt, in Richtung Norden zu verziehen, oder bei einer Notwendigkeit der rückwärtigen Erschließung der südlichen Grundstücke die alte Wegeführung beizubehalten.

#### Änderungsbereich D

Zur Erschließung dieses Bereichs soll die vom Müller Thurgau-Weg abgehende Stichstraße in Richtung Westen verlängert werden. Die Straßenverkehrsfläche ist niveaugleich und verkehrsberuhigt auszubauen. Ein problemloses Einfahren in die neu zu bildenden nördlichen und südlichen Grundstücke muß gewährleistet sein. Als Fortführung der Anliegerstraße ist der aus Osten von der Weinstraße aus ankommende Fußweg anzubinden. Kurze Wege für Fußgänger sind zu schaffen. Die Fußwegbreite muß so gewählt werden, daß z.B. zwei Kinderwagen problemlos aneinander vorbei kommen. Feuerwehr- und Müllfahrzeuge müssen auch auf den neu geplanten Privatstraßen entsprechend der geltenden Vorschriften zufahren können. Zur Müllentsorgung müssen die Müllbehälter zumindest an den bestehenden Wendepunkt gebracht werden. Nach neuen Vorschriften ist das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht mehr erlaubt. Da der Bebauungsplan „Altenbach -West“ jedoch vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung entwickelt und rechtskräftig wurde, kann bis zum bestehenden Wendepunkt rückwärts gefahren werden.

#### Für alle Änderungsbereiche gilt:

Zur Raumbildung sollten entlang der umgeplanten bzw. neu geplanten Straßen (öffentlich) und Wege (privat) in den privaten Vorgärten Bäume, Sträucher und Begrünungen vorgesehen werden. Eine vielfältige Nutzung des Straßenraums (Aufenthaltsfunktion, Fußgängerbereich, Spielbereich) kann damit angeregt werden.

#### Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.



Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen kann, soweit dies der Straßenquerschnitt erlaubt, längsgeparkt werden.

## 6.2 Technische Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der Straßenverkehrsflächen untergebracht werden. Die Versorgung der Erweiterungsflächen der Ortslage Wachenheims in Richtung Norden ist dabei zu berücksichtigen.

Bei der Anlage des Baugebiets sind die verschiedenen Erschließungsträger zu koordinieren, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

## 6.3 Nutzung

Die bestehende und in der 1. Änderungsplanung festgesetzte Nutzungsart soll grundsätzlich auch für die Planänderungsbereiche erhalten und weiterentwickelt werden. Die Dorfgebietsnutzung (§ 5 BauNVO) soll lediglich insofern eingeschränkt werden, daß:

1. Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten,

nicht zulässig sind.

Die unter 1. bezeichneten Nutzungen sind an speziell dafür ausgewiesenen Bereichen im Stadtgebiet unterzubringen. Der Ansiedlung solcher Einrichtungen sollte eine planerische Gesamtkonzeption zugrunde liegen.

Die Unterbringung eines Gartenbaubetriebs würde an den überplanten Bereichen eine zu große Flächeninanspruchnahme erfordern. Andere, das Dorfgebiet aufwertende Nutzungen würden dadurch verdrängt.

Tankstellen und Vergnügungsstätten ziehen Verkehr an. Dieser sollte in den überplanten Bereichen, soweit möglich, gering gehalten werden. Die genannten Nutzungen scheiden somit aus.

### Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet nicht verändert und mit 0,4 festgesetzt.

Für das Dorfgebiet ist die GRZ gegenüber der höchstmöglichen 0,6 somit auf 0,4 reduziert, um eine stärkere Versiegelung zu verhindern und den landespflegerischen Eingriff zu minimieren.

Weiter wurde das Maß der Bebaubarkeit über die Zahl der Vollgeschosse, die Firsthöhe, die Dachneigung und den Zuschnitt der Baufenster begrenzt. Durch diese Art der Festsetzung, bei der



die ortscharakteristischen Vorgaben und die topographischen Gegebenheiten (Landschaftsbild, Stadtsilhouette) berücksichtigt wurden, ist eine äußere Kubatur gegeben, die eine maximale Ausnutzung der Gebäude bezüglich der möglichen Geschoßfläche zuläßt.

Damit bei dieser Ausnutzbarkeit die Gefahr unverträglicher Verdichtung ausgeschlossen wird, die einen extremen Ziel- und Quellverkehr zur Folge hätte, wurde die Anzahl der Wohneinheiten im Gebiet C auf zwei pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte und im Bereich D auf eine pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Mindestgröße der Grundstücke ist im Gebiet C auf

400 m<sup>2</sup> nach unten begrenzt. Die Bauweise wurde als offene Bauweise, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgelegt. Im Gebiet D sind die überbaubaren Grundstücksflächen so begrenzt, daß eine Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen bezüglich einer unverträglichen Nutzungsverdichtung nicht mehr notwendig ist.

Die Firsthöhe in D darf nicht höher als 10,0 m sein. Die Höhe der umgebenden Bebauung wird damit aufgenommen. In Verbindung mit der Festsetzung zur Bezugshöhe und der Höhenlage des Sockels fügt sich die mögliche Neubebauung in die Ortslage ein.

Im Gebiet C ist diese Höhe auf 7,50 m begrenzt, wobei dort als Bezugshöhe einerseits das Straßenniveau der Weinstraße und andererseits das des Weges „Auf der Höhe“ herangezogen wird. Eine harmonische Gestaltung der Stadteinfahrt und der Stadtsilhouette kann so hergestellt werden.

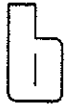
Im Osten der C-Fläche wurde das bestehende Baufenster in Richtung Norden auf eine Breite von 20 m bis zur Gebietsgrenze erweitert. Damit ist es möglich, die Bebauung der Neuplanung des Gebiets „Auf der Höhe I“ direkt mit der Bebauung im Gebiet „Altenbach - West“ zu verbinden.

Um Verkehrserschließung und Bebauung später flexibel weiterentwickeln zu können, wurde auch der Grundstückszwickel des Flurstücks 3129/1 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Die Bestimmungen zur Stellung der baulichen Anlagen sollen die Straßenraumgestaltung unterstützen und somit den öffentlichen Raum aufwerten. Außerdem spielte bei der Stellung der Gebäude die Orientierung zur Sonne eine besondere Rolle (Energieeinsparung).

Um einer weiteren Versiegelung vorzubeugen und die gestalterischen Ziele der Planung umzusetzen, dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den speziell ausgewiesenen Bereichen untergebracht werden. Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten, um vor der Garage bzw. vor dem Carport einen weiteren Stellplatz nachweisen zu können.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird festgesetzt, die Stellplätze mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und diese zu begrünen.



#### 6.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Freiraumgestaltung wurden ortscharakteristische Merkmale herausgearbeitet. Auf die Gestaltung soll besonders im öffentlichen Raum geachtet werden.

Die Dachflächen sind wegen der relativ großen flächenmäßigen Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Stadtbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedung (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

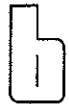
Bei den Festlegungen wurden die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken (Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen) und der Gestaltungsfreiheit abgewogen. Deshalb sind die Gestaltungsforderungen, die an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich gestellt werden, oft höher als die Festsetzungen, die für die privaten Bereiche gelten.

#### 6.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Da sich gegenüber der jetzigen Bebauungsmöglichkeiten bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft nur unwesentliche Veränderungen ergeben (Versiegelungsmöglichkeiten), wurde nicht eigens ein Landespflegerischer Planungsbeitrag für die Planänderungen erarbeitet. Die Eingriffe werden durch die niedrige GRZ (0,4) für ein Dorfgebiet (im MD sind gemäß BauNVO maximal 0,6 möglich) gering gehalten.

Um die entstehenden Eingriffe auszugleichen, wurden Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche getroffen, die die jetzige ökologische Wertigkeit des Grünbestands erheblich aufwertet. Siehe hierzu die Festsetzungen unter Punkt 2. u. 10 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 1.1.1 und 2. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Zusätzlich wird empfohlen, die Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken zu versickern, bzw. diese als Brauchwasser oder Gartenwasser aufzufangen und zu nutzen. Es ist jedoch zu beachten, daß es bei der Nutzung von Dachablaufwasser im Privathaushalt zu ungeahnten Hygieneproblemen kommen kann. Trotz der Existenz der DIN-1988 Teil 4 (die die technische Ausführung von Brauchwasseranlagen regelt) und Beauftragung eines Fachbetriebes mit der Installation der Hausleitung, ist das Risiko einer akzidentellen Fehlbildung bei der Installation eines zweiten Leitungssystems grundsätzlich gegeben. Dies ergibt sich vor allem aus der Notwendigkeit einer Einspeisung von Trinkwasser in die Regenwassertanks während einer längeren Trockenperiode. Obwohl bei Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen die Installation einer Brauchwasseranlage keinerlei Genehmigung bedarf ist es u. E. aus den dargelegten Gründen erforderlich, daß alle Brauchwasserinstallationen den



Verbandsgemeindewerken Wachenheim zwecks hygienetechnischer Überwachung zu melden sind. In der Hygienebranche ist man sich weitgehend einig, daß die Nutzung von Dachablaufwasser auf Gartenbewässerung, Reinigung (z.B. von landwirtschaftlichen Geräten) und Toilettenspülung (nicht zum Wäsche waschen) einzuschränken ist.

Außerdem ist für den Bau spezieller Versickerungseinrichtungen darauf hinzuweisen, daß eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Beim Anlegen von Versickerungsteichen, Zisternen u.ä. ist das Anlegen eines entsprechenden Überlaufes in die Kanalisation u. E. unverzichtbar, da bei Hochwasserspitzen Folgen für die Unterlieger auftreten.

Aus hygienischen Gründen muß auf die Standortwahl der „Grünen Tonne“ geachtet werden, die nur an schattigen, kühlen Stellen aufgestellt werden darf.

(Siehe hierzu: Schreiben Gesundheitsamt Neustadt vom 12.10.1995)

## 7. Bodenordnung

Für die Ordnung von Grund und Boden ist ein freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

## 8. Flächenbilanz Änderungsbereiche

Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommene Wegefläche und der Grundstücksteil des Flurstücks 3129/1, der aus dem Plangebiet herausgenommen wurde, haben zusammen eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

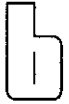
Im Bereich der Wegeinmündung wird lediglich eine Verlegung der Trassierung vorgenommen; die zusätzlichen Verkehrsflächen für die benötigten Schleppradien sind unwesentlich.

Die Fläche D ist 2.500 m<sup>2</sup> groß.

Davon sind ca. 210 m<sup>2</sup> als Erschließungsflächen genutzt.

## 9. Kosten der Erschließung (Stand August 1997)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 0,4 Mio DM.



## 10. Empfehlung

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

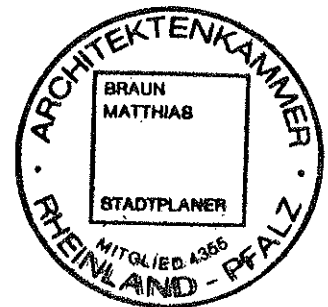
Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wachenheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt  
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im November 1997 /mb/S012W/bg971112



VERFAHRENSVERMERKE - BEBAUUNGSPLAN "ALTENBACH-WEST"

1. ÄNDERUNG

=====

Die Aufstellung dieses Planes ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom Rat der Stadt Wachenheim am 30. Januar 1984 beschlossen worden.

Wachenheim, den.....

Nagel, Stadtbürgermeister

Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 BBauG durch den Rat der Stadt Wachenheim am..... als Satzung beschlossen worden.

Wachenheim, den.....

Nagel, Stadtbürgermeister.

Rechtswirksamkeit

Nach Zustimmung durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim ist der Bebauungsplan am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wachenheim, den.....

Nagel, Stadtbürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Änderungsbeschuß:

Der Rat der Stadt Wachenheim hat in seiner Sitzung am.....die

2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am .....

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am ..... eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

## 4. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am .....

## 5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

..... bis zum ..... aus.

..... bis zum ..... aus.

..... bis zum ..... aus.

## 6. Satzungsbeschuß des Bebauungsplans:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

## 7. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB erfolgte am .....

Der Bebauungsplan (2. Änderung), bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen zu Bereich A u. B, Textliche Festsetzungen im Schriftteil zur 2. Planänderung, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

Ort: ..... Datum: .....

(Bürgermeister)

# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)  
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von  
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland  
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April. 1993  
(BGBl. I S. 466)
  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von  
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland  
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993  
(BGBl. I S. 479)
  
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
  
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)
  
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)  
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung  
(GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel  
2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08.  
April 1991
  
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987  
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-  
gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 481)
  
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege  
(Landespflegegesetz - LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung  
des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts  
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)  
in der Fassung vom 5. April 1995
  
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970
  
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990  
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)