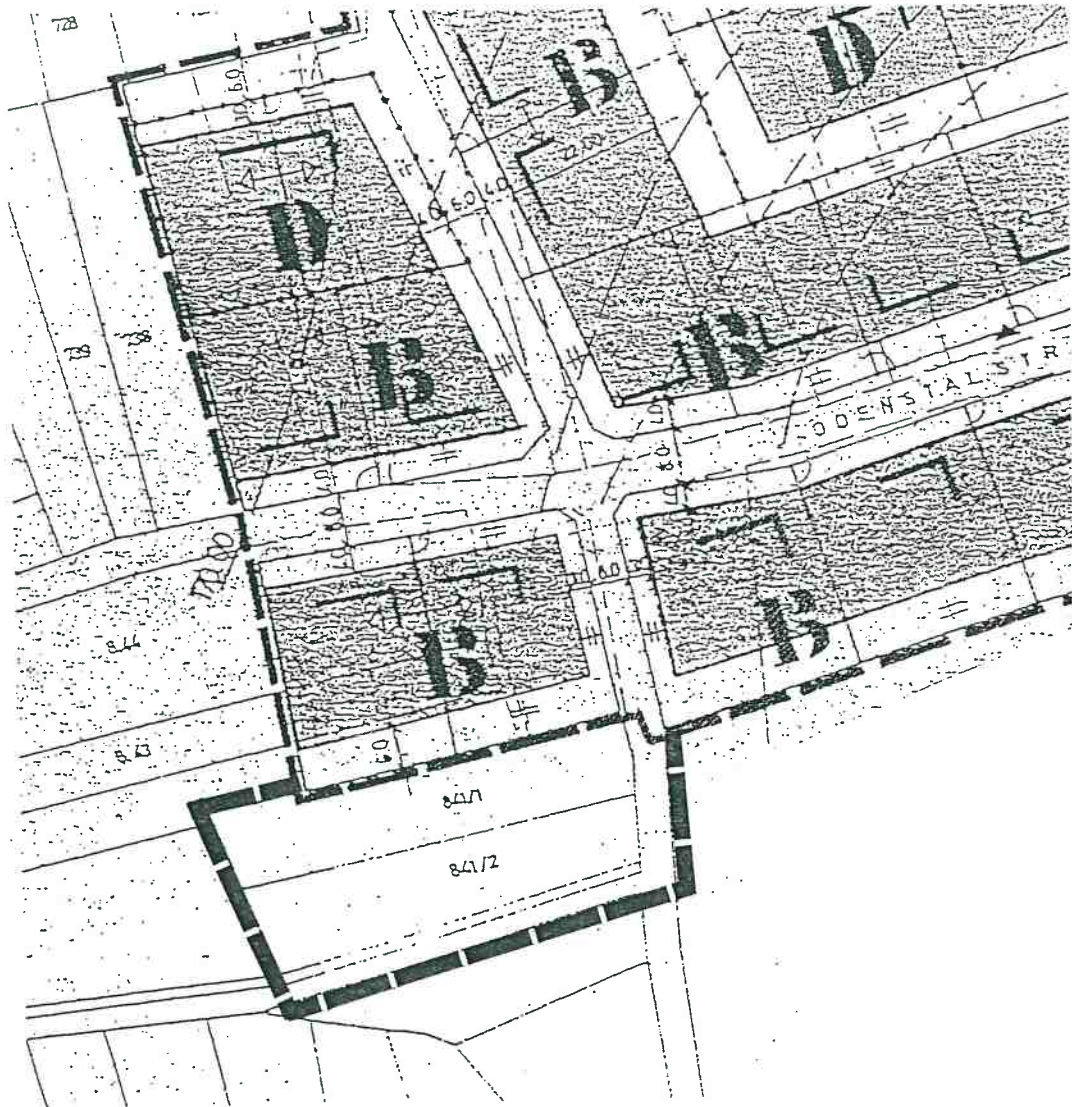


# STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Im kleinen Letten" 1. Erweiterung



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wachenheim  
Frankenthal, im November 1995 /mb/S013W

**braun**

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Speyerer Straße 50 67202 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

# STADT WACHENHEIM

## Bebauungsplan "Im kleinen Letten" 1. Erweiterung



### LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

FH = 7,50 über Straße Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO)  
Hier: 7,50 m über Straße  
(Bezugshöhe siehe Punkt 2.3 der planungsrechtl. Textl. Festsetzungen)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Stellung der Baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung (verbindlich)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Su/Ga/Ne Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

● zu pflanzender Baum

SONSTIGES

20-40° Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNEICHNUNGEN

— vorhandene Flurstücksgrenzen

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim gemäß § 11 Absatz 1 BauGB am 27.12.1995 angezeigt.

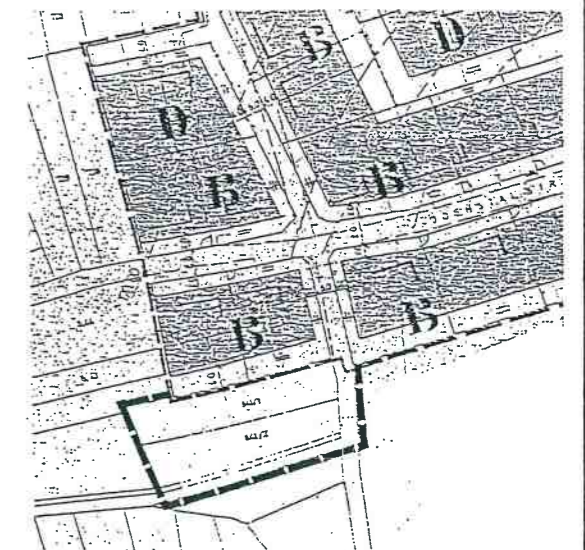
Mit der Erklärung vom 17.01.1996 Az.: 610-131.631/Wa-261/Ei-70 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
Bad Dürkheim, den 17.01.1996  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim



Im Auftrag  
*Admer*  
(Eichner)

## STADT WACHENHEIM

Bebauungsplan "Im kleinen Letten" 1. Erweiterung



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wachenheim  
Frankenthal, im November 1995 (mbs/5013W)



Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Speyerer Straße 50 67202 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343  
ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Wachenheim hat in seiner Sitzung am 10.05.95 die Aufstellung der 1. Erweiterungsplanung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 03.06.95.

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 29.09.95 eingeleitet.  
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31.10.95.

## 4. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.06.95.

## 5. Katasteramt:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Stand der Katasterunterlagen .....

Bad Dürkheim, den .....

(Katasteramt)

## 6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom

23.09.95 in der Zeit vom

02.10.95 bis zum 02.11.95 aus.

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

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

7. Satzungsbeschluß 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 11.12.95 ..... als Satzung beschlossen.

8. Anzeigeverfahren:

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 Bau GB wurde am 27.12.1995 ..... eingeleitet.

Die Frist zur Geltendmachung von Verletzungen von Rechtsvorschriften endete am 27.03.1996 .....

9. Anzeigevermerk:

Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB .....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den .....

(Unterschrift)

10. Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens:

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, 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: Wachbecken Datum: 01.02.96 .....

Stadt (Bürgermeister)



# RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986  
(BGBl. I S. 2253) zuletzt geänd. durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und  
WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)  
BGBl. III 213-1.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990  
(BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und  
WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 446)  
BGBl. III 213-1-2.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)  
Vom 18. Dezember 1990  
(BGBl. 1991 I S.58),  
sowie die Anlage der PlanzVO 90.
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in Kraft seit 1. April 1995.
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419),  
zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungs-  
vereinfachung vom 08. April 1991 (GVBl. S. 104).
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  
(Landespfllegegesetz - LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36)  
geändert durch Landesgesetz vom 04. März 1983 (GVBl. S. 66), zuletzt geänd.  
durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespfllegegesetzes vom 27.  
März 1987 (GVBl. S. 70).

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)



# **STADT WACHENHEIM BEBAUUNGSPLAN "IM KLEINEN LETTEN" 1. ERWEITERUNG**

## **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**

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



**1. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:  
841/1, 841/2, 839/2 teilw., 1227/3 teilw., 1157/1 teilw.

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WS = Kleinsiedlungsgebiet § 2 BauNVO  
allgemein zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
3. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind:

1. Tankstellen,
2. nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,2
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:

Für die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Firsthöhe 7,5 m festgesetzt.

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

**4. Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 1000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen (§14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

**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 von Wohneinheiten in einem Gebäude.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

8.1 Die Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Verkehrsberuhigter Bereich niveaugleich auszubauen.

8.2 Die Fußwege, die im Plan mit "F" gekennzeichnet sind, sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen oder in ihrer bestehenden Oberflächenbeschaffenheit zu belassen.

**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 bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (siehe hierzu Punkt 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen ist eine lückenlose Bepflanzung mit Ersatzverpflichtung anzulegen. Die bestehenden Pflanzungen sind zu erhalten. Die Flächen sind dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

10.2 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 3 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1 (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.

10.3 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer 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 beträgt 20 - 40 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

1.1.3      Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer 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 Nachbarwände 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 2 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 4 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2      Fassadengestaltung

1.2.1      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.

#### 1.2.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

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

#### 1.3 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 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 zwei Bäume der Pflanzliste 1. (Hausgartenauswahl) 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 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Gebäudeflucht sind bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen von Oberkante Straßenniveau, zulässig (Materialien entsprechend den Festsetzungen zur Fassadengestaltung).

Zusätzlich sind zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie entlang der Grundstücksgrenzen Hecken, nicht höher als 0,80 m über Oberkante Gelände, zulässig.

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 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen.

3.4 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 1995/S013W/tf951123**



# STADT WACHENHEIM BEBAUUNGSPLAN "IM KLEINEN LETTEN" 1. ERWEITERUNG

## ANHANG

### Pflanzliste - Auswahl (Vorschlagsliste)

#### 1. Hausgarten - Auswahl

##### 1.1 Bäume II. Ordnung

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

##### 1.2 Obstgehölze

###### Alte Hochstamm-Obstbaumsorten

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

##### 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.	

##### 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.      Grünflächen - Auswahl**

**2.1     Bäume**

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

**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 zum Bebauungsplan**

### **Stadt Wachenheim**

### **Bebauungsplan „Im kleinen Letten“ 1. Erweiterung**

#### **Inhalt**

- 1. Aufstellungsbeschluß**
- 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
- 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans**
- 4. Bestandssituation**
- 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**
- 9. Kosten der Erschließung**
- 10. Empfehlung**

#### **1. Aufstellungsbeschluß**

Da der Bedarf an Flächen für privilegierte Vorhaben groß ist, und die Stadt einer ungeordneten Entwicklung im Außenbereich entgegenwirken möchte, hat sich der Rat der Stadt Wachenheim entschlossen, im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Im kleinen Letten“ eine weitere Fläche auszuweisen, die sowohl die Wohnnutzung als auch eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Nebenerwerb) zuläßt.

Für diesen Ortsrandbereich sind Voraussetzungen zu schaffen, die eine konfliktfreie, ökologisch vertretbare und geordnete städtebauliche Entwicklung sichern.

Festsetzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im kleinen Letten“ werden nicht vorgenommen.

#### **2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Direkt angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche (Baugebiet „Im kleinen Letten“). Da der Flächennutzungsplan keine flächenscharfen Festlegungen trifft, und es sich um eine flächenmäßig nur sehr geringe Erweiterung handelt (Plangebietsgröße ca. 1.620 m<sup>2</sup>), ist die Möglichkeit der Ausweisung dieser Baufläche aus städtebaulicher Sicht möglich. Geht man davon aus, daß in diesem Bereich für ein privilegiertes Vorhaben Platz geschaffen wird, was ansonsten im Außenbereich zulässig wäre, ist die Durchsetzung dieser Planung bezüglich des Landschaftsbildes anzustreben.



Allerdings sollten bei der Wahl der Gebietsart und bei der Festsetzung des Maßes der Baulichen Nutzung auf die übergeordneten Planungsvorgaben unbedingt geachtet werden.

Der Regionale Raumordnungsplan und der Flächennutzungsplan zeigen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ein Wasserschutzgebiet; die Zone III b grenzt direkt an. Außerdem tangiert die Baufläche den Grünzug, der, aus der Hanglage des Pfälzer Waldes kommend, in Richtung Rheinebene verläuft.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern bzw. anzupassen.

### **3. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke:

841/1, 841/2, 839/2 teilw., 1227/3 teilw., 1157/1 teilw..

### **4. Bestandssituation**

Die Fläche ist als Weinbaufläche genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich ein Weg und ein Graben. Beides ist mit Grün gesäumt und überwuchert. Noch weiter südlich gibt es bereits einen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb. Im Norden und Osten schließt sich die bebaute Ortslage von Wachenheim an.

Die Fläche steigt in ihrem rückwärtigen Bereich beachtlich an (Haardtrand).

Die Erschließung der Fläche ist über einen Wirtschaftsweg gesichert.

#### Planungssituation

Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets grenzt an ein allgemeines Wohngebiet.. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Gebiet liegt vor.

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

Für das Plangebiet sollte einerseits die Möglichkeit der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs gesichert werden, andererseits sollte die angrenzende Wohnnutzung durch die in diesem Gebiet mögliche Bebauung nicht gestört werden. Die Umwandlung eines eventuell angesiedelten Nebenerwerbsbetriebs in einen Haupterwerbsbetrieb sollte nicht möglich sein, um kein Konfliktpotential für die benachbarten Nutzungen entstehen zu lassen. Alternativ zu der gewünschten Nebenerwerbsnutzung ist für diesen Bereich auch eine Wohnnutzung vorstellbar.



Da die Fläche am Haardtrand gelegen ist, die Hanglage, wie vorher beschrieben, bereits im Plan-  
gebietsbereich beginnt, sind bezüglich Ökologie und Einfügung in die Landschaft an die Planung  
besondere Anforderungen zu stellen (Art und Maß der baulichen Nutzung).

Trotzdem muß unter der Prämisse der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-  
betriebs die Möglichkeiten der Unterbringung von Nebenanlagen für diese Nutzung gewährleistet  
sein. Außerdem ist die Erschließung der Grundstücke über das allgemein nutzbare öffentliche  
Straßennetz zu sichern. Gleiches gilt für die Grundstücksver- und -entsorgung.

Nach intensiver Beratung und Abwägung entschied sich der Rat der Stadt Wachenheim, die  
Planung und Ausweisung des oben bezeichneten Gebietes unter Beachtung der unter diesem Punkt  
formulierten Ziele in einen Planentwurf umzusetzen.

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

### **6.1 Verkehrerschließung**

Das geplante Baugebiet ist über die Odinstalstraße und den Wirtschaftsweg am Riedbrunnen  
erschlossen. Die Straßenbreite beträgt laut Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im  
kleinen Letten“ 6,00 m für den nördlichen Bereich des Weges am Riedbrunnen vor dem Flurstück  
846/5.

Im Bereich der Erweiterungsfläche soll die Straße in niveaugleichem Ausbau in der gleichen Breite  
als Verkehrsberuhigter Bereich weitergeführt werden. Die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen  
Nutzfahrzeugen ist somit gesichert; ein problemloses Ein- und Ausfahren in die neu erschlossene  
Fläche ist gewährleistet.

Zur Raumbildung sind entlang der öffentlichen Straße in den privaten Vorgärten Bäume  
vorgesehen. Eine vielfältige Nutzung des Straßenraums (Aufenthaltsfunktion, Fußgängerbereich,  
Spielbereich) soll damit angeregt werden.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind innerhalb der  
überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig. Garagen sind  
im seitlichen Grenzabstand nördlich und südlich des Baugebiets nicht zulässig, um eine  
Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarn und der südlich gelegenen ökologisch höherwertigen  
Fläche auszuschließen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche das  
Längsparken am Straßenrand erlaubt.



### 6.3      Technische Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der Straßenverkehrsflächen untergebracht werden.

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

### 6.4      Nutzung des Gebiets

Bei der Festlegung der Gebietsart ging man zunächst davon aus, Dorfgebiet oder allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Um Nutzungskonflikte mit der nahegelegenen Wohnbebauung auszuschalten, müßte man die Gebietsart „Dorfgebiet“ so stark einschränken, daß sie ihrem tatsächlichen Charakter nicht mehr entsprechen würde. Als allgemeines Wohngebiet konnte die Fläche ebenfalls nicht ausgewiesen werden, da in diesem Gebietstyp keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe zulässig sind.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Fläche als Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) auszuweisen.

Im beplanten Gebiet sollen folgende Nutzungen zugelassen werden:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Diese Nutzungen sind in diesem Gebietstyp ohnehin allgemein zulässig und erwünscht.

Nutzgärten und landwirtschaftliche Erwerbsstellen sind in den angrenzenden Bereichen bereits vorhanden. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohnnutzung im Nachbarschaftsbereich ist nicht zu erwarten.

3. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch im angrenzenden Wohngebiet „Im kleinen Letten“ zulässig, Nutzungskonflikte können also nicht entstehen.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind:

1. Tankstellen,
2. nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe,



Diese Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet (Nachbargebiet) nur ausnahmsweise zulässig. Sie hätten voraussichtlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge, womit auch das Baugebiet „Im kleinen Letten“ beeinträchtigt würde. Um Konflikte zu vermeiden, wurden diese Nutzungen ausgeschlossen.

#### 6.5 Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet mit 0,2 entsprechend der Vorgaben des §-en 17 BauNVO festgesetzt.

Die Versiegelung ist somit, auch durch die Wahl der Gebietsart, auf ein Minimalmaß reduziert. Der ökologische Eingriff wird so gering wie möglich gehalten.

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

Die Gefahr einer unverträglichen Verdichtung wird durch die im Kleinsiedlungsgebiet allgemeingültige Vorgabe, daß pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, ausgeschlossen. Extremer Ziel- und Quellverkehr entsteht somit nicht.

Die Mindestgröße der Grundstücke ist auf 1.000 m<sup>2</sup> nach unten begrenzt. Das oben genannte Ziel, einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb dort unterzubringen, wird durch diese Festsetzung unterstützt.

Die Bauweise wurde als offene Bauweise, bei der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgelegt. Die umgebenden Bereiche weisen ebenfalls diese Gebäudetypen auf. Die Neuplanung fügt sich dadurch in die Umgebung ein.

Auf die Festsetzung der Höhenlage des Sockels wird verzichtet, da sich bei einer Gebäudeplanung Probleme bezüglich der Bauausführung ergeben könnten (OK EG-Decke könnte im rückwärtigen Gebäudereich unterhalb des anstehenden Geländes liegen - Bauschäden).

Die Firsthöhe darf nicht höher als 7,50 m sein. Damit wird erreicht, daß die Bebauung in dieser Haardrandlage nicht zu dominant wirkt, sich ins Landschaftsbild einfügt und eine Beeinträchtigung der Kaltluftströme so gering wie möglich gehalten wird.

Durch die Anordnung der Baufenster und das Verbot in den seitlichen Grundstücksbereichen Nebenanlagen zu bauen, sollen Frischluftschneisen erhalten bleiben, die einen Abfluß der Kaltluft ermöglichen.

Zusätzlich soll dadurch einer weiteren Versiegelung vorgebeugt werden.

Der Weg- und Grabenbereich im Süden und die Nachbarbebauung im Norden werden durch die Distanz zur möglichen Bebauung geschützt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von



5m 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.

Durch die Bestimmungen zur Stellung der baulichen Anlagen soll die Straßenraumgestaltung aufwertet werden.

#### 6.6 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 Ortsbildes 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 (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.

Bei der Standortwahl der Mülltonnen, insbesondere der „Grünen Tonne“, muß aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden, daß diese an schattigen, kühlen Stellen aufgestellt werden (siehe Textliche Festsetzungen 3.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen).

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

Das geplante Gebiet hat eine Größe von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Die mögliche Versiegelung beschränkt sich auf maximal 390 m<sup>2</sup>; davon Gebäudefläche maximal 260 m<sup>2</sup>. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit auf ein Minimum begrenzt.

Das Zaunammerbiotop in diesem Bereich wird durch eine im Rahmen dieses Bebauungsplans mögliche Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt. In der Abwägung wurde der grundsätzlichen Überlegung eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu verhindern deshalb deutlich der Vorrang gegeben.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere unter Punkt 10 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 2 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wurde für die



unvermeidbaren Eingriffe ein Ausgleich geschaffen. Es wurde festgesetzt, daß die vorhandenen, höherwertigen Grünflächen aufzuwerten und zu schützen sind.

Zusätzlich wird empfohlen, die Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken zu versickern, bzw. diese als Brauchwasser oder Gartenwasser aufzufangen und zu nutzen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt bei einer Bebauung des Gebiets soll so gering wie möglich gehalten werden.

Bezüglich dieser Empfehlung wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Gesundheitsamt Neustadt an der Weinstraße folgendes angemerkt:

„Bei der Nutzung von Dachablaufwasser im Privathaushalt kann es zu ungeahnten Hygieneproblemen kommen. 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.

Für den Bau spezieller Versickerungseinrichtungen muß darauf hingewiesen werden, 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.“ (Schreiben - Gesundheitsamt Neustadt an der Weinstraße an die Verbandsgemeindeverwaltung Wachenheim - Bauabteilung - vom 12.10.95)

In Abstimmung mit der übergeordneten Planungsbehörde (Kreis) wurde vereinbart, daß seitens der Stadt nicht eigens ein Landespflegerischer Planungsbeitrag beauftragt werden muß. Die landespflegerischen Festsetzungen können in Anbetracht der unbedeutenden Gebietsgröße und des geringen Eingriffs von der städtebaulichen Planungsseite entwickelt werden.

## **7. Bodenordnung**

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

**8. Flächenbilanz**

Gebietsgröße	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 1.220 m <sup>2</sup>

**9. Kosten der Erschließung (Stand August 1995)**

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 120.000,00 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 1995 /mb/S013W\bg951123**

