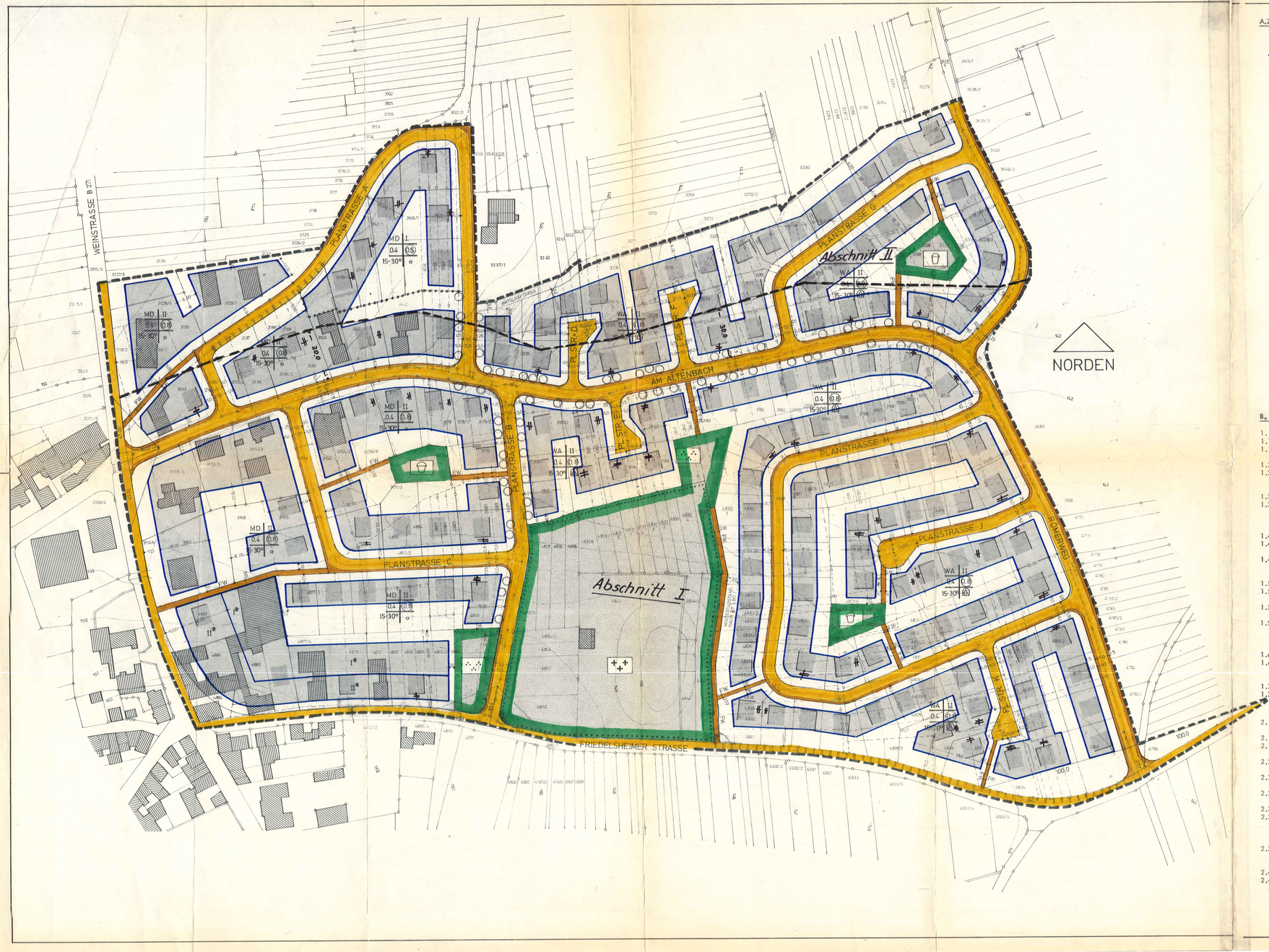

A. Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO)
- Straßenbegrenzungslinie
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I* — Zahl d. Vollg. bezogen auf O.K.Straße
- 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)
- (0.8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 Bau NVO)
- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
- a — O.Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 50 m zulässig
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9,1,b BBauG), unverbindliche Schemadarstellung der Hauptbaukörper
- Gemeinbedarfsfläche
- Fahrbahn
- Gehwege oder Grün
- FW — Fußwege
- Zufahrtsverbot
- Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Grünanlage
- Friedhof
- 45.00 — Sichtdreieck
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- bestehende und vorgesehene unverbindliche Grundstücksgrenzen
- 145 — Höhenlinien (m über N.N.)
- Pflanzgebot für Baumreihen
- # — Parallelzeichen

Schema Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl Vollgeschoße
Grundfl.Z.	Geschoßfl.Zahl
Dachneigung	Bauweise

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9,Abs. 1 BBauG:
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG:
1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG
1.2.1 Die Höchstwerte des § 17 Abs 1 Spalte 3 und 4 BauNVO gelten nur im Rahmen der überbaubaren Flächen und in Verbindung mit den Vorschriften der Landesbauordnung.
1.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG:
1.3.1 In der offenen Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach den Vorschriften der Landesbauordnung als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
1.4 Überbaubare Flächen § 9 Abs. 1b BBauG:
1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
1.4.2 Der Versorgung dienende Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO sind als Ausnahmen zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1d BBauG:
1.5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf höchstens 1,19 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen.
1.5.2 Im eingeschossigen Dorfgebiet an Planstraße A gilt die Festsetzung der Geschoßzahl ab 3 m von der nördlichen Grundstücksgrenze gemessen.
1.5.3 Entlang der Friedelsheimer Straße zwischen Weinstraße und Planstraße B gilt die Festsetzung der Geschoßzahl zwischen südlicher und mittlerer Baugrenze von der Friedelsheimer Straße her, zwischen nördlicher und mittlerer Baugrenze ebenfalls von der Friedelsheimer Straße her.
1.6 Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG:
1.6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen im Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zugelassen.
1.7 Sichtflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG:
1.7.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,90 m Höhe über Oberkante Straßennitte freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften § 9 Abs. 2 BBauG und § 97 Abs. 2 LBO
2.1. Dachgestaltung der Hauptgebäude § 97 Abs. 2a Nr. 1 LBO:
2.1.1 Es sind Sattel-, Shed- und Pultdächer mit Neigungen zwischen 15° und 30° (alter Teilung) zulässig.
2.2 Dachgestaltung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und der Garagen und Stellplätze:
2.2.1 Alle derartigen Nebengebäude folgen auch bei Grenzbebauung den Festsetzungen aus Text 2.1
2.2.2 Bei Grenzbebauung sind auch Flachdächer bis höchstens 5° (alter Teilung) erlaubt.
2.3 Einfriedigungen und Abgrenzungen § 97 Abs. 2a Nr. 2 LBO:
2.3.1 Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig.
2.3.2 Hinter der vorderen Baugrenze sind Einfriedigungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und vorwiegend aus Holz bestehen. Drahtzäune sind unzulässig.
2.4 Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG):
2.4.1 Zwischen Planstraße A und Römerweg sind entlang Am Altenbach und Planstraße B Baumreihen aus einheimischen Laubbäumen zu pflanzen.

C Verfahren

1) Der Bebauungsplan wurde nach § 2 Abs. 1 BBau G durch Beschluß des Gemeinderates vom 28.2.1974 aufgestellt.

Wachenheim, den 6.6.1974
(Gemeinde)
Verbandsgemeinde Bad Dürkheim a.d. Weinstraße
i.A. Merkel
(Bürgermeister)

2) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.3. bis 18.4.1974 in Rathaus Wachenheim öffentlich ausgelegt.

Wachenheim, den 6.6.1974
(Gemeinde)
Verbandsgemeinde Bad Dürkheim a.d. Weinstraße
i.A. Merkel
(Bürgermeister)

3) Die Gemeinde Wachenheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 8.5.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Wachenheim, den 6.6.1974
(Gemeinde)
Verbandsgemeinde Bad Dürkheim a.d. Weinstraße
i.A. Merkel
(Bürgermeister)

4) Die höhere Verwaltungsbehörde (.....) hat den Bebauungsplan mit Entschließung vom ..... Nr. ..... gemäß § 11 BBauG genehmigt.

....., den .....
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

.....

5) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom ..... bis ..... in ..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..... ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

....., den .....
(Gemeinde)
(Siegel)
.....
(Bürgermeister)

II. FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Verf. vom 19. Juni 1974 Az. 610-13-7/1424-4/141.
Neustadt a. d. Weinstraße, den 19. Juni 1974
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
I.A.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim a.d. Weinstraße

BEBAUUNGSPLAN WACHENHEIM IN DER ALTENBACH

MASSTAB 1:1000 FEB 1974

KARTENGRUNDLAGE : VERGRÖSSERUNGEN AUS DEN KATASTERBLÄTTERN SW/II 9d, SW/II 9c, SW/III 9a und SW/III 9b

ABSCHNITT I