

BEGRÜNDUNG

ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM FRIEDHOF“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

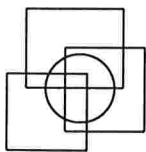
(gemäß § 86 LBauO)

DER GEMEINDE WATTENHEIM

VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

Bearbeitet:



PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
BOHMTER STR. 6 49074 OSNABRÜCK TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verfasser: O. M. Dehling Dipl.-Ing. Stadtplaner SRL

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Planungsanlaß.....	3
2 Lage und Größe des Plangebietes	3
3 Situation der Bauleitplanung	4
4 Bestand	4
5 Änderungsabsicht	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5.3 Verkehr	4
6 Grünordnung und Umweltverträglichkeit	4
7 Immissionsschutz	5
8 Textliche Festsetzungen	5
9 Ver- und Entsorgung	6
10 Spielplatz.....	6
11 Erschließungskosten und Finanzierung.....	6
12 Bodenfunde.....	6
13 Bodenordnung	6
14 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen.....	7
15 Auslegungsvermerk.....	8
16 Abschließender Verfahrensvermerk.....	8

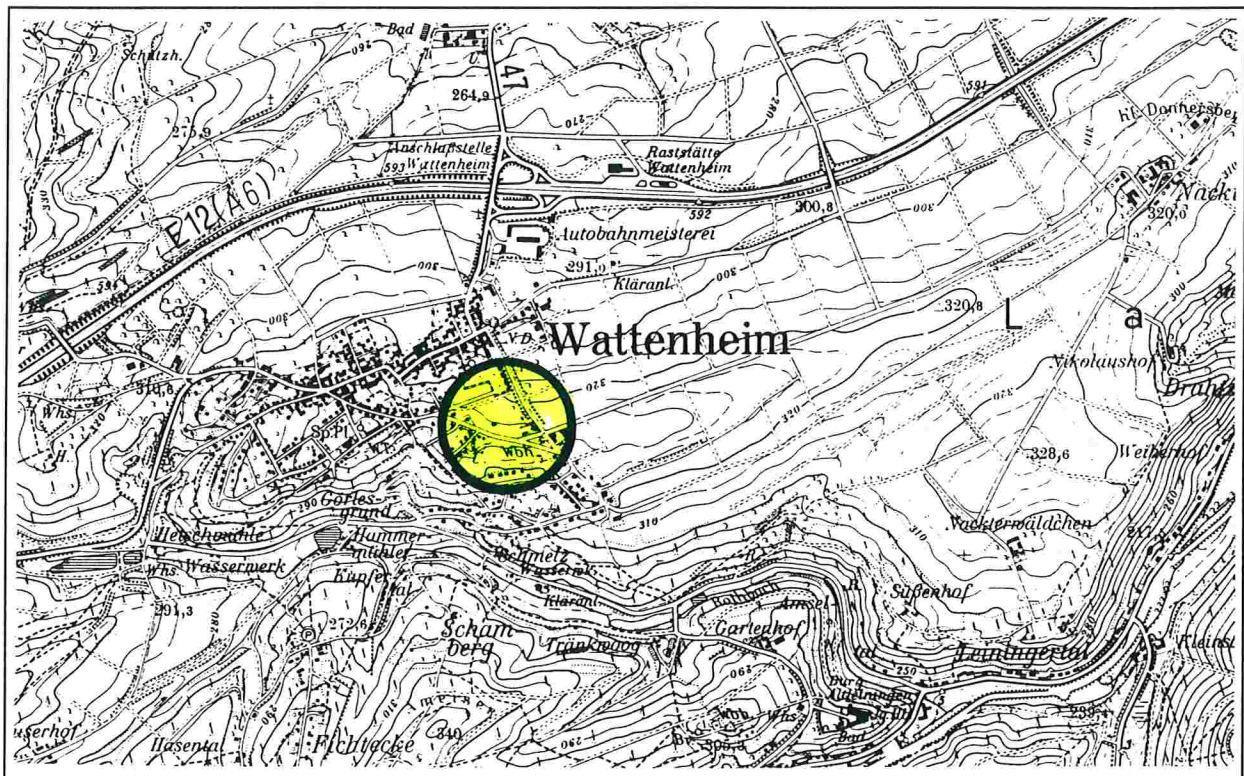
1 Planungsanlaß

Der Rat der Ortsgemeinde Wattenheim hat die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Friedhof“ beschlossen, um den bestehenden drängenden Baubedarf zu befriedigen und, entsprechend der Intention zur 4. Änderung des Bebauungsplanes, durch eine angemessene Nachverdichtung den Fortbestand und die Fortentwicklung der Gemeinde zu sichern. Insgesamt folgt die Gemeinde den Vorgaben des § 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der die Berücksichtigung u.a.

- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- der Belange der Wirtschaft,
- sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fordert.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt (Original: Topografische Karte; M 1:25.000). Der Änderungsbereich umfaßt insgesamt ca. 1,40 ha.



0 250 500 750 1000 1250 m
 M. 1 : 25.000
 Gem. Wattenheim, BP „Am Friedhof“ 5. Änd. / Übersichtskarte

3 Situation der Bauleitplanung

Die Flächen der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Friedhof“. Als Arten der baulichen Nutzung wurden festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA),
- Dorfgebiet (MD) und
- Mischgebiet (MI).

4 Bestand

Der Änderungsbereich ist z.T. bereits bebaut. Die überwiegenden Flächen sind jedoch unbebaut.

5 Änderungsabsicht

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der vorliegenden Änderung werden die vorderen Baugrenzen bis zu einem Abstand von 3,0 m zur erschließenden Straße ausgedehnt. Damit wird der überbaubare Bereich erweitert, um im angemessenen Umfang Möglichkeiten der effizienteren Grundstücksausnutzung zu schaffen.

Die Vorgaben zur Bauweise werden nicht geändert.

5.3 Verkehr

Das bestehende Verkehrserschließungssystem wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

6 Grünordnung und Umweltverträglichkeit

Durch die vorliegende Änderung werden lediglich in Teilbereichen in sehr geringem Umfang zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht. Die Grundflächenzahlen der jeweiligen Baugebiete werden nicht verändert, so daß kein nennenswerter, über die bisherige Rechtssituation hinausgehender Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet wird. Insgesamt handelt es sich um eine sinnvolle und angemessene Modifizierung des rechtskräftigen

Bebauungsplanes. Ein gesonderter landespflegerischer Planungsbeitrag sowie zusätzliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Die bisherige, unproblematische Immissionssituation wird nicht verändert.

8 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stand nach der 2. Änderung, wurden im wesentlichen auch für die vorliegende 5. Änderung übernommen. Für den Bereich der vorliegenden Änderung wurde eine planungsrechtliche textliche Festsetzung und eine baugestalterische textliche Festsetzung (nach § 86 LBauO) ergänzt bzw. modifiziert. Diese werden nachfolgend erläutert. Dabei folgt die Bezifferung der Gliederung der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan.

5.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke unzulässig.

6.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur über dem 1. Vollgeschoß und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind sie unzulässig. Dachgauben sind nur in kleinteiligen Formen zulässig, die gestalterisch mit dem Gebäude vereinbar sind. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

Zu 5.3 u. 6.3) Die planungsrechtliche Festsetzung 5.3 und die baugestalterische Festsetzung 6.3 dienen der harmonischen Gestaltung des Siedlungsbildes. Durch die Zulässigkeit eines Kniestockes von max. 1,20 m Höhe nur oberhalb des 1. Vollgeschosses wird eine unharmonische Dimensionierung der Gebäude verhindert. Das gleiche gilt auch für die Vorgaben zur Anordnung von Dachaufbauten. Darüber hinaus wurden hier auch architektonische Gesichtspunkte berücksichtigt, die ebenfalls das Siedlungsbild stark beeinflussen können.

Die modifizierten textlichen Festsetzungen zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes sind als eigenständiger Textteil Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Anlagen zu Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind sichergestellt. Durch die vorliegende Änderung werden keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. Das gilt auch für die Belange des Brandschutzes.

10 Spielplatz

Zusätzliche Spielplätze werden nicht erforderlich.

11 Erschließungskosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten wurden im Rahmen des gesamten Baugebietes bereits berücksichtigt, so daß hier keine zusätzlichen Kosten anfallen. Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben.

12 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalbehörde des Kreises Bad Dürkheim oder der Dienststelle in Speyer zu melden.

Die archäologischen Funde und die Fundstellen werden gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert gelassen bzw. für ihren Schutz wird Sorge getragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Bauträger bzw. die Baufirmen werden durch die Gemeinde rechtzeitig auf die besonderen Denkmalschutzbelange hingewiesen.

13 Bodenordnung

Eine sinnvolle Erschließung und eine zweckmäßige bauliche Ordnung ist nach den jetzigen Grundstückszuschnitten möglich. Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

14 Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen

Eingabe:

Gemeinderat Wattenheim:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 07.11.97

Keine Bedenken.

„Wir bitten jedoch, die Planzeichnung um die vollständigen textlichen Festsetzungen zu ergänzen.“

Der Anregung wird entsprochen und die vollständigen textlichen Festsetzungen werden als Textteil Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen, vom 24.10.97

„Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zur beabsichtigten Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.“

Nach der zwischenzeitlich vollzogenen Demontage des vormals durch das Wohngebiet verlaufenden Abschnittes unserer 20-kV-Freileitung Pos. 157 sind jetzt auf den im Änderungsbereich liegenden Baugrundstücken keine Energieversorgungsanlagen mehr von uns vorhanden.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Kaiserslautern, vom 11.12.97

„Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen, insbesondere auf unsere Bedenken hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzflächen. Sonstige Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.“

Die bisherigen Stellungnahmen wurden in den jeweiligen Verfahren berücksichtigt und abgewogen.

Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Strukturplanung untere Netzebene, Außenstelle Neustadt, vom 18.11.97

Keine Einwände.

„Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschl. Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Zugangsnetz 64 Eisenberg, Schulstr. 27, 67304 Eisenberg, Telefon (06351) 400-211, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.“

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und an die Bauausführenden weitergeleitet.

Darüber hinaus sind weder von Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

15 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und den Textlichen Festsetzungen einschließlich der Baugestalterischen Festsetzungen (gemäß § 86 LBauO -örtliche Bauvorschriften-) in der Zeit vom **16. März 1998** bis **15. April 1998** öffentlich ausgelegen.

16 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß vom **26. JUNI 1998** zugrunde gelegen.

Wattenheim, den **16. DEZ. 1998**



Ortsbürgermeister

