



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet - überbaubarer Bereich -
- MI Mischgebiet - überbaubarer Bereich -
- MD Dorfgebiet - überbaubarer Bereich -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Kanalisationsleitung
- Eit-Freileitung mit Schutzstreifen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Kanalisation

HINWEISE

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. S. 2978 Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, dem Landesamt für Denkmalpflege - Archaische Denkmalpflege - Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel. 06232/107-300, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
EINSCHLIESSLICH GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN
(GEM. § 86 LBauO - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -)

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt durch die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998.
- 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 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG - v. 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfLG) 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).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19).
- 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 8. April 1991.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

0.1 Geltungsbereich
Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit
Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Änderungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)**
 - Als Maß der baulichen Nutzung werden die in der Bebauungsplanänderung angegebenen Werte über Geschosflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 - Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)**
Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, im Dorf- und Mischgebiet Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - Garagen sind im Rahmen der LBauO als Einzel- und Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 - Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
- Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,60 m nicht überschreiten.
 - Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind über dem 1. Vollgeschöß bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschöß sind Kniestöcke unzulässig.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

- Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - Als Dachform sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 38 Grad betragen.
 - Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind nur über dem 1. Vollgeschöß und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang zulässig. Über dem 2. Vollgeschöß 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.
- Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
 - Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
 - In den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) sollen je 5 m² Vorgartenfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über durchschnittlich 4 m Tiefe je Grundstück ein Baum 2. Ordnung gepflanzt werden.
 - Aus landschaftspflegerischen Gründen sind heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze - außer Taxus baccata und Pinus silvestris - sind unzulässig.
 - Entlang der Grundstücksgrenzen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, ist eine 2,5 m breite und mindestens 3,0 m hoch werdende Abpflanzung, bestehend aus heimischen Gehölzarten, anzulegen und zu unterhalten.
 - Die privaten Anpflanzungen haben in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
 - Einfriedungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 LBauO)**
 - Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzupflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12. JULI 1998 und 31. JAN. 1997
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 30. OKT. 1997
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03. NOV. 1997 bis 14. NOV. 1997
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vom 24. OKT. 1997 bis 15. DEZ. 1997
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange vom 27. FEB. 1998
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. FEB. 1998
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05. MAZ 1998
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02. MAZ 1998
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.1998 bis einschl. 15.04.1998
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.1998 bis einschl. 15.04.1998
- Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26. JUNI 1998
- Beschluß der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom 26. JUNI 1998
- Die Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt. s.u.
- Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom 28. JAN. 1999

Wattenheim, den 29. JAN. 1999

Bebauungsplan Ausgefertigt
Wattenheim, den 16. DEZ. 1998

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN
(GEM. § 86 LBauO - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -)
GEMEINDE WATTENHEIM

VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

Planunterlagen für diese Bebauungsplanänderung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.
Stand: 24. Nov. 1997

Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.1998. bis einschl. 15.04.1998 öffentlich ausliegen.

Wattenheim, den 19. NOV. 1998

Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen einschl. gestalterischer Festsetzungen (gem. § 86 LBauO - örtliche Bauvorschriften -) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 26. JUNI 1998 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Wattenheim, den 19. NOV. 1998

Ortsbürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Wattenheim, den

Ortsbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das

PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz • Dohling • Wischmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Bohler Straße 13 • 53044 Osnaabrück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 18 35
Osnaabrück, den 14.05.1997 / 21.08.1997 / 05.01.1998 / 14.08.1998