

PLANBEGRÜNDUNG

ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„AM FRIEDHOF“

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

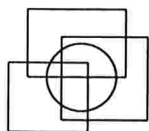
(gemäß § 86 LBauO)

DER GEMEINDE WATTENHEIM

VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

BEARBEITET DURCH:



PLANUNGSBÜRO DR. SCHOLZ • DEHLING • TWISSELMANN
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 Textliche Festsetzungen.....	4
5.2 Weitere Änderungen	5
6 Auslegungsvermerk	5
7 Abschließender Verfahrensvermerk	5

3 Situation der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Am Friedhof“ ist inklusive der 2. Änderung rechtskräftig. Die 3. bis 5. Änderung befinden sich noch im Verfahren.

4 Bestand

Das Plangebiet ist z.T. bereits bebaut. Die überwiegenden Flächen sind jedoch unbebaut.

5 Änderungsabsicht

5.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Friedhof“, Stand nach der 2. Änderung, sollen durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich vereinheitlicht werden.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen insbesondere zur 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ werden für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 neuen textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan „Am Friedhof“.

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.

5.2 Weitere Änderungen

Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

6 Auslegungsvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung (Textliche Festsetzungen einschließlich der Baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 LBauO -örtliche Bauvorschriften-) in der Zeit vom **26.10.1998** bis **26.11.1998** öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

7 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß vom 29. JAN. 1999 zugrunde gelegen.

Wattenheim den 02. MRZ. 1999


[Handwritten signature]
Ortsgemeindevorstand