



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 - LPfG)**
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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO 90)**
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanZVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

0.1 Geltungsbereich
Die 6. Änderung erfasst den gesamten Bereich - Ursprungsfassung - des Bebauungsplanes „Am Friedhof“. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist 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 Geschossflächenzahl 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 Ortgang 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 27.11.1997
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **08. JAN. 1998**
- Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.01.1998 bis einschl. 23.01.1998
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB *Schulden* vom **03. FEB. 1998** bis **30. MRZ. 1998**
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **26. JUNI 1998**
- Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **26. JUNI 1998**
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **15. OKT. 1998**
- ~~Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **26. OKT. 1998** bis **25. NOV. 1998**
- Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **29. JAN. 1999**
- ~~Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB~~
- Beschluß der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB **29. JAN. 1999**
- Die Änderung des Bebauungsplanes *wird* hiermit ausgefertigt **5. U.**
- Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **11. MRZ. 1999**

Ortsgemeinde Wattenheim, den **12. MRZ. 1999**
H. Krumm
Ortsbürgermeister

Bebauungsplan Ausgefertigt
Wattenheim, den **02.03.99**
H. Krumm
Ortsbürgermeister

4. AUSFERTIGUNG

6. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „AM FRIEDHOF“
MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN EINSCHL. GESTALTERISCHER FESTSETZUNGEN
(GEM. § 86 LBauO - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -)
GEMEINDE WATTENHEIM
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
Planunterlage für diese Bebauungsplanänderung befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster Stand Katasteramt Grunstadt, den

Diese Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von bis öffentlich ausgelegen.
Wattenheim, den **02. MRZ. 1999**
H. Krumm
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 **29. JAN. 1999** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Wattenheim, den **02. MRZ. 1999**
H. Krumm
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

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet durch das
PLANUNGSBÜRO
Dr. Scholz • Behling • Twisselmann
Stadt-, Bau- und Landschaftsplanung
Bohnstraße 3 • 68070 Osna-brück
Tel. (0541) 2 22 57 • Fax (0541) 20 16 35
Osna-brück, den 21.08.1997 / 09.01.1998 / 14.08.1998 / 01.12.1998