

## Bebauungsplan "Friedhofstrasse - 2. Änderung"

mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Wattenheim  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Projekt Nr. 11/98

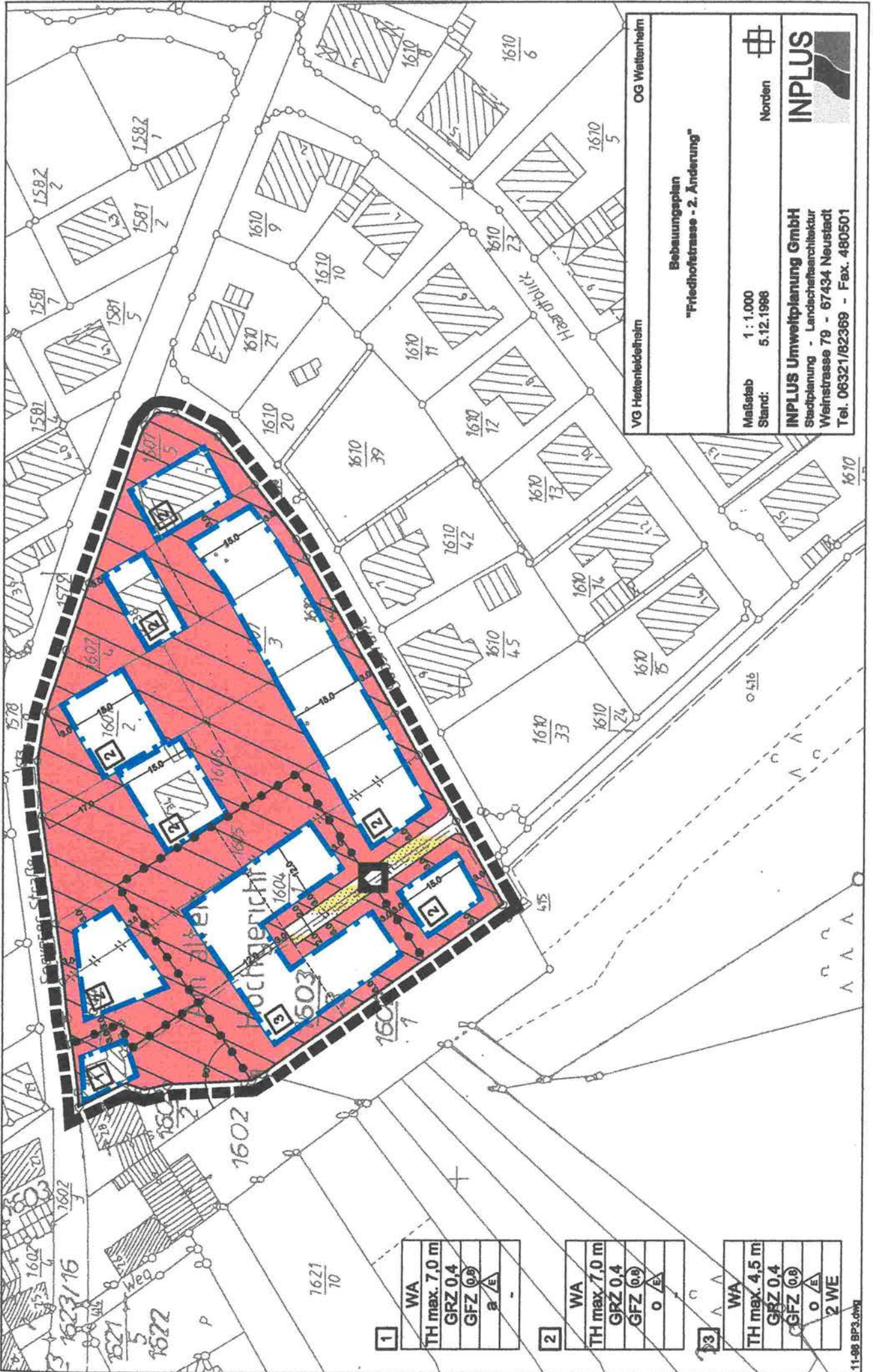
Neustadt, 12. Oktober 1999

2. Ausfertigung

**Zeichnerische Festsetzungen zum**

**Bebauungsplan  
"Friedhofstrasse - 2. Änderung"**

**Gemeinde Wattenheim  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**



OG Wattenheim

Bebauungsplan  
"Friedhofstrasse - 2. Änderung"

Maßstab 1 : 1.000  
Stand: 5.12.1998

Norden

**INPLUS**













**INPLUS Umwelting GmbH**  
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur  
Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt  
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501

1	WA
	TH max. 7,0 m
	GRZ 0,4
	GFZ 0,8
	Ø E


2	WA
	TH max. 7,0 m
	GRZ 0,4
	GFZ 0,8
	Ø E

3	WA
	TH max. 4,5 m
	GRZ 0,4
	GFZ 0,8
	Ø E
	2 WE

## Zeichnerische Festsetzungen

	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO
	<b>Geschossflächenzahl</b> § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO
	<b>Grundflächenzahl</b> § 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO
	<b>Höhe baulicher Anlagen</b> maximale Traufhöhe § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO
	<b>Offene Bauweise / Abweichende Bauweise</b> § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
	<b>nur Einzelhäuser zulässig</b> § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO
	<b>Baugrenze</b> § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO
	<b>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden</b> § 9 (1) Nr.6 BauGB
	<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> § 9 (1) Nr.11 BauGB Zweckbestimmung:  Wohnweg
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b> § 9 (7) BauGB
	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b> § 16 (5) BauNVO

## Sonstige Planzeichen

	<b>Bestehende Grundstücksgrenzen / Grundstücksgrenze aufheben</b>
	<b>Gepante Grundstücksgrenzen</b>
	<b>Bestehende Gebäude</b>

### Nutzungsschablone, z.B

WA	Baugebietsart
TH max. 4,5 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
o / a	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan**  
**"Friedhofstrasse - 2. Änderung"**  
**Gemeinde Wattenheim**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

---

**HINWEIS:**

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie die Begründung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **Bau-NVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV '90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 26. März 1998

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - **LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

## Textliche Festsetzungen

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
  - der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
  - der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
  - der Höhe der baulichen Anlagen.Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.  
Für die Höhe der baulichen Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt an der breiteren Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.
3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an max. zwei Grundstücksseiten ohne Grenzabstand errichtet werden. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 +14 BauNVO  
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im Bereich der mit der Kennziffer 3 gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg" ausgewiesene Fläche ist als Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen.

**7. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens  $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ qm}$  Dachfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den örtlichen Regenwasserkanal anzuschliessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**

**1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk, Sandstein oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

**1.2 Dachgestaltung**

Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Die Dächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung von  $30 - 45^\circ$  auszuführen und mit unglasierten naturroten bis rotbraunen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie haben sich in Lage, Grösse, Material und Farbgebung in die Dachlandschaft einzufügen. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte sind - beginnend 2,00 m vom Ortgang - zulässig.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von OK Geschoßrohdecke (Dachgeschoßfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht überschreiten. Als Kniestock gilt jede traufseitig in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung oder Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschoßfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.

**2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**

**2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt

werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## 2.2 Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zulässig. Alle Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

## 2.4 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzu-pflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

## Hinweise

### 1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### 2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.

### 3. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Stand: 5.12.1998

## Bebauungsplan "Friedhofstrasse - 2. Änderung"

Ausgefertigt:

W. Carlsberg den, 07.12.1999



*Ernst Adolph Hoff*  
(Ortsbürgermeister)

**Begründung zur**  
**Bebauungsplan**  
**"Friedhofstrasse - 2. Änderung"**  
**Gemeinde Wattenheim**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

## **Inhalt**

- 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
  - 1.1 Lage im Raum
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
  
- 3. Erfordernis der Planänderung**
  
- 4. Beschreibung des Planungsbereiches**
  
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Erschliessung
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  - 5.6 Grünordnung
  - 5.7 Gestaltung
  
- 6. Planungsdaten**
  
- 7. Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Umweltverträglichkeit
  - 7.2 Bodenordnung
  - 7.3 Kostenschätzung
  
- 8. Verfahrensvermerke**

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

### 1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Wattenheim, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

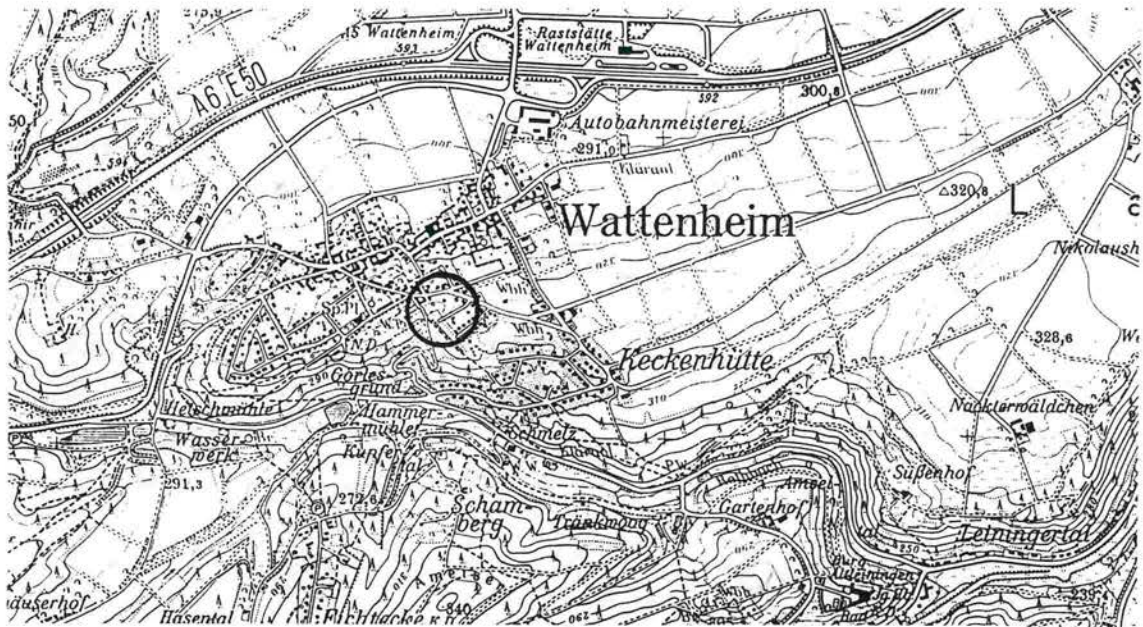


Abb. 1: Lage im Raum

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTnr. 1603/3, 1604/2, 1604/1, 1605, 1606, 1607/2, 1607/3, 1607/4 und 1607/5 der Gemarkung Wattenheim. Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 8.000 qm.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes "Friedhofstrasse - Neufassung und Erweiterung I" vom 21.10.1968, neu ausgefertigt am 12. August 1992. Es ist dort als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

## 3. Erfordernis der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Friedhofstrasse - Neufassung und Erweiterung I" wurde erforderlich, da die bestehenden Gegebenheiten (Baudruck auf die im Westen des Geltungsbereiches gelegenen relativ grossen Grundstücke) neue Planungskonzeptionen erfordern und insbesondere aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die Optimierung der überbaubaren Flächen eine adäquatere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht werden soll.

**4. Beschreibung des Planungsbereiches**

Das Plangebiet ist bereits mit einigen eingeschossigen Einfamilienhäusern (mit ausgebautem Dachgeschoss) bebaut. Die Gebäude sind mit den siedlungsüblichen Nutz- und Ziergärten umgeben.

Die bislang nicht bebauten Grundstücke liegen als Wiesenflächen brach. Ein bemerkenswerter Baumbestand oder sonstige Bepflanzung ist nicht vorhanden.

**5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

Für die Nachverdichtung wurden verschiedene Varianten erarbeitet, die im Gemeinderat ausführlich diskutiert wurden. Der Bebauungsplan beruht auf der nachfolgend abgebildeten und in der Gemeinderatssitzung vom 26.06.1998 beschlossenen Konzeption.

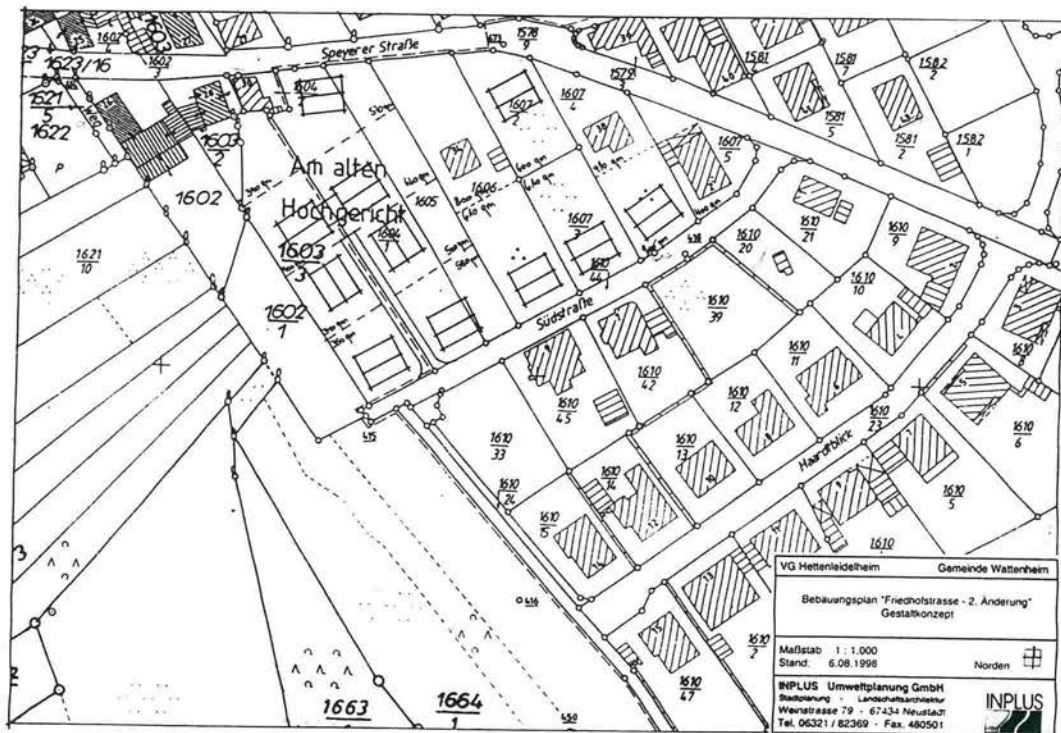


Abb. 2: Gestaltkonzept

**5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese Festsetzung ist aus den Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

**5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Nutzungsmass orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen des Masses der baulichen Nutzung werden eingehalten. Für die von der neu herzustellenden Strasse aus erschlossenen Gebäude wurde die Höhe der baulichen Anlagen so begrenzt, daß nur eine eingeschossige Bebauung ermöglicht wird. Damit soll eine abge-

stufte Bebauung zum Ortsrand hin erreicht werden. Für alle anderen Grundstücke wurde die zweigeschossige Bebauung - die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt war - beibehalten, um keine Entschädigungsansprüche auszulösen.

Des Weiteren wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in dem eingeschossigen Bereich (Kennziffer 3) auf maximal zwei beschränkt, um die verkehrliche Belastung einschränken zu können und eine im Vergleich zur angrenzenden Bebauung unverhältnismässige Verdichtung zu vermeiden. Für alle anderen Grundstücke wurde keine Beschränkung getroffen, um keine Entschädigungsansprüche auszulösen.

### 5.3 Bauweise

Die Bauweise ist als offene - bzw. für das im Westen liegende bestehende Gebäude als abweichende - Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich am baulichen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und an der unmittelbaren Umgebung.

### 5.4 Erschliessung

Die Erschliessung ist durch die angrenzenden Strassen (Speyerer Strasse und Südstrasse) gesichert. Im Westen der Südstrasse erschliesst eine neue kurze Stichstrasse die Grundstücke im "Inneren des Quarées".

### 5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt. In der neuen Stichstrasse sind entsprechende Kanäle neu herzustellen. Mit den Verbandsgemeindewerken ist diese Massnahme bereits abgestimmt.

### 5.6 Grünordnung

Die erforderlichen Aussagen zur möglichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft werden als "Landespflegerische Stellungnahme" hiermit direkt in den Bebauungsplan eingebracht. Die sich hieraus ergebenden Forderungen / Festsetzungen wurden in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eingebracht.

#### **Vegetationsbestand**

Im Plangebiet befinden sich neben den versiegelten Flächen der Gebäude, Garagen, Zufahrten und Terrassen vor allem Zier- und Nutzgärten sowie brachliegende Wiesenflächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Lage zwischen der Bebauung, Trittbelastung) nur eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Durch die Planung werden keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen.

#### **Eingriff und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes**

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, d.h. insbesondere in der Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushaltes, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen).

Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke ist bereits durch den bestehenden

Bebauungsplan geregelt. Es sind demnach nur die Beeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaft zu beurteilen, die durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst werden. Die zu bewertenden Eingriffe beschränken sich demnach auf die Grundstücke F1StNr. 1603/3, 1604/1 und 1607/4, wo bislang keine oder nur eine geringere bauliche Ausnutzung möglich war. Auf diesen Baugrundstücken ist durch die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung eine Flächenversiegelung von ca. 1.000 qm möglich. Im Sinne einer Biotopbewertung sind diese Flächen jedoch als absolute In-sellagen zu bezeichnen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden aufgrund ihrer Kleinräumigkeit daher als sehr gering eingestuft.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ist nur unwesentlich vorhanden, da die Neubebauung nur als Nachverdichtung möglich ist und das Landschaftsbild somit kaum beeinträchtigt wird. Zudem ist die Nachverdichtung landespflegerisch zu begrüßen, da dadurch eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich vermieden werden kann.

#### **Vermeidung / Eingriffsminderung / Ausgleichsmassnahmen**

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unvermeidbar, vermeiden aber ihrerseits eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich.

Zur Minderung der zwar ohnehin geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbild wurde dennoch für die im Rahmen der Bebauungsplanänderung ermöglichten Neubebauung die Gebäudehöhe so begrenzt, daß nur eine eingeschossige Bebauung realisierbar ist. Damit ordnet sich die Neubebauung in ihrem Volumen der bestehenden bzw. durch den alten Bebauungsplan möglichen Bebauung unter.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wurde festgesetzt, daß Stellplätze und deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Auch diese Massnahme dient der Minderung der Beeinträchtigungen der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Zum Ausgleich der durch die Neubebauung ermöglichten Flächenversiegelung wurde festgesetzt, daß Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur noch innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Dadurch wird eine Versiegelung der Gartenbereiche unterbunden. Rechnerisch stellt sich die mögliche Flächenversiegelung insgesamt im Vergleich zum alten Bebauungsplan wie folgt dar:

Gr.stk.*)	Grundstücksgrösse in qm	Davon überbaub. Fl. (B=Baugrenze / G = GRZ 0,4) in qm	zzgl. Versiegelung gemäß § 19 BauN- VO in qm	Versiegelung - Ge- samt in qm
1	1.032	-	620	
2	1.535	B 450	471	
3	904	B 280	262	
4	592	G 237	118	
5	906	B 270	274	
6	514	G 206	103	
7	722	G 289	145	
8	640	G 256	128	
9	557	G 223	112	
10	614	G 246	123	
Summe	8.016	2.457	2.356	4.813

\*) sh. Abb. 3

Tab 1: Flächenversiegelung gemäß "Neufassung mit Erweiterung I zum Bebauungsplan Friedhofstrasse"

Gr.stk.*)	Grundstücksgrösse in qm	Davon überbaub. Fl. (B=Baugrenze / G = GRZ 0,4) in qm	zzgl. "Restflächen" innerhalb der Bau- grenzen in qm	Versiegelung - Ge- samt in qm
1	393	B 100		
2	566	G 226		
3	441	G 176		
4	642	G 257		
5	348	G 139		
6	500	G 200		
7	352	G 141		
8	527	G 211		
9	825	B 280		
10	630	G 252		
11	592	G 237		
12	614	G 246		
13	472	B 177		
14	434	G 174		
15	514	G 206		
Strasse	167	167		
Summe	8.017	3.021	405	3.426

\*) sh. Abb. 4

Tab 2: Flächenversiegelung gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan Friedhofstrasse - 2. Änderung"

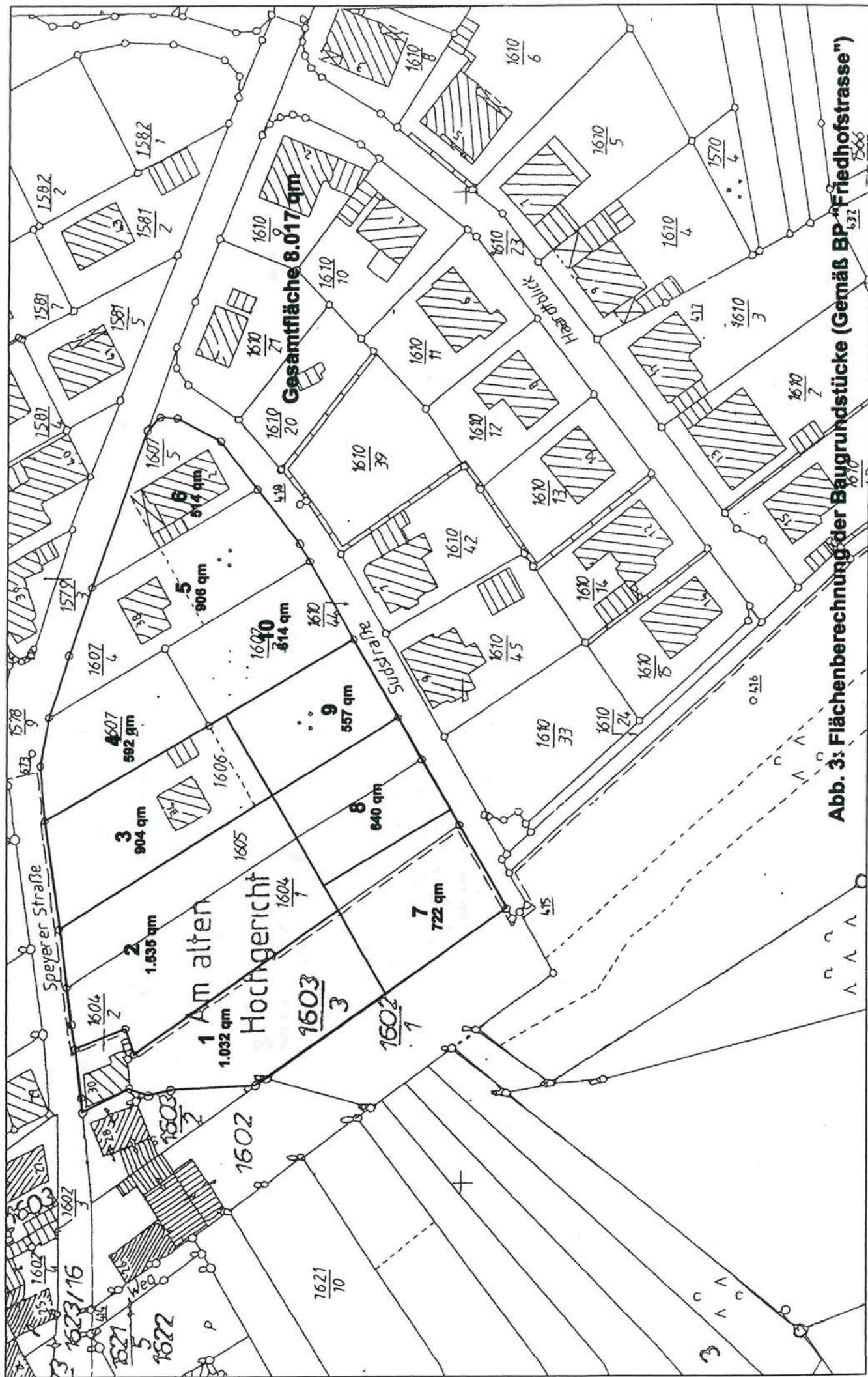


Abb. 3: Flächenberechnung der Baugrundstücke (Gemäß BP "Friedhofstrasse")

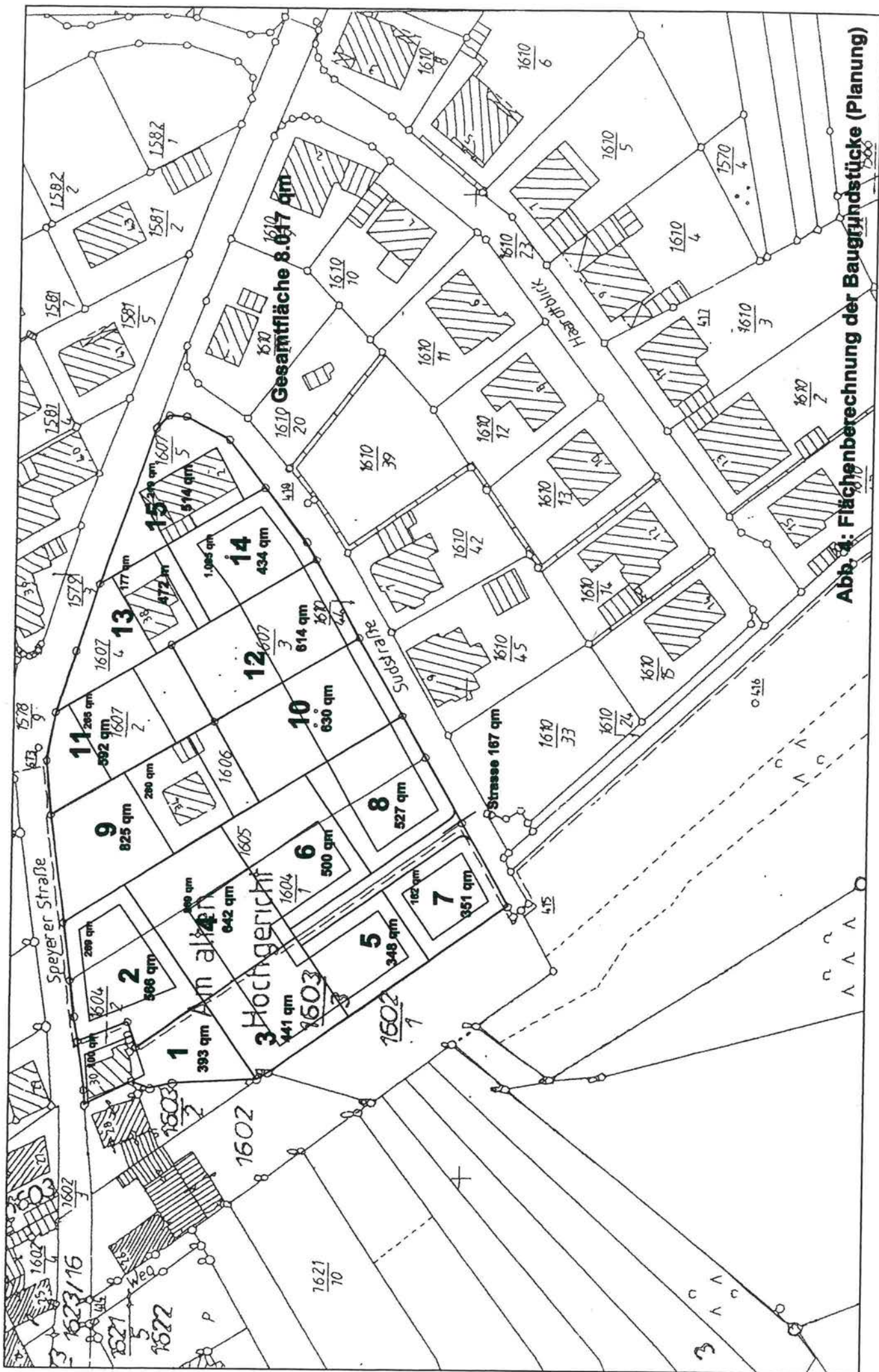


Abb. 4: Flächenberechnung der Baugrundstücke (Planung)

Insgesamt entsteht somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Friedhofstrasse - 2. Änderung" im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung. Es entstehen somit auch keine auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

**5.7 Gestaltung**

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zur umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

**6. Planungsdaten**

Gesamtfläche des Gebietes	8.017 qm	100,0 %
Nettowoohnbaufläche	7.850 qm	97,9 %
Verkehrsfläche	167 qm	2,1 %

**7. Auswirkungen der Planung**

**7.1 Umweltauswirkungen**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**7.2 Bodenordnung**

Es sind bodenordnende Massnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich.

**7.3 Kostenschätzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nahezu vollständig erschlossen. Es ist lediglich die Stichstrasse im Südwesten incl. der Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt werden. Nach überschlägiger Ermittlung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Strassenbau	(ca. 200,00 DM / qm)	ca. DM 34.400,-
Kanalisation	(ca. 1.000,00 DM / lfdm)	ca. DM 43.000,-

Öffentliche und private Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich.

**8. Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhofstrasse - 2. Änderung" wurde in der Gemeinderatssitzung vom 27.02.1998 beschlossen.

Neustadt, Hettenleidelheim, Wattenheim, den 5. Dezember 1998

**Anlage zur Begründung:****Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 15.02.1999 - 1.03.1999 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 11.02.1999). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1.02.1999 mit Termin bis 5.03.1999 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Katasteramt Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 18.02.1999

Keine Bedenken

Es wird eine gesetzliche Bodenordnung empfohlen.

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 3.02.1999

Keine Bedenken

Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt, Wstr.

Stellungnahme vom 15.02.1999

Keine Bedenken

Es ist nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten. Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem STAWA anzustimmen.

**Kommentar:**

Im Bebauungsplan sind unter der Ziffer I 7. der Textlichen Festsetzungen Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswasser getroffen. Nachdem mit dem Bebauungsplan lediglich überbaubare Flächen für vier neue Häuser geschaffen werden (die übrigen überbaubaren Flächen waren im bisher gültigen Bebauungsplan bereits enthalten), kann - in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken - auf ein Entwässerungskonzept verzichtet werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Forderungen des Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt, Wstr. hinsichtlich der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes werden zurückgewiesen.

Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 19.02.1999

Keine Bedenken

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 24.02.1999

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"

Stellungnahme vom 11.03.1999

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebe-  
hörde

Stellungnahme vom 9.03.1999

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt Hettenleidelheim, Wattenheim, den 15.03.1999

## **Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.08.1999 bis 29.09.1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 19.08.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Neustadt, Hettenleidelheim, Wattenheim, den 12.10.1999

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Wattenheim hat am 27.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhofstrasse - 2. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde am 21.05.1998 öffentlich bekannt gemacht.

### Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

### Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Wattenheim hat am 21.05.1999 die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hat in der Fassung vom 5.12.1998 vom 30.08.1999 bis 29.09.1999 öffentlich ausgelegen.

Wattenheim, den 07.10.1999



..... *Kneift* .....  
(Ortsbürgermeister)

### Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 5.12.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 5.12.1998 (mit Anlagen: 12.10.1999) wurde am 08.11.1999 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 16.12.1999 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Wattenheim, den 17.12.1999



..... *Kneift* .....  
(Ortsbürgermeister)

### Bebauungsplan "Friedhofstrasse - 2. Änderung"

### Ausgefertigt:

Wattenheim, den 07.12.1999



..... *Emil-Abel Kneift* .....  
(Ortsbürgermeister)