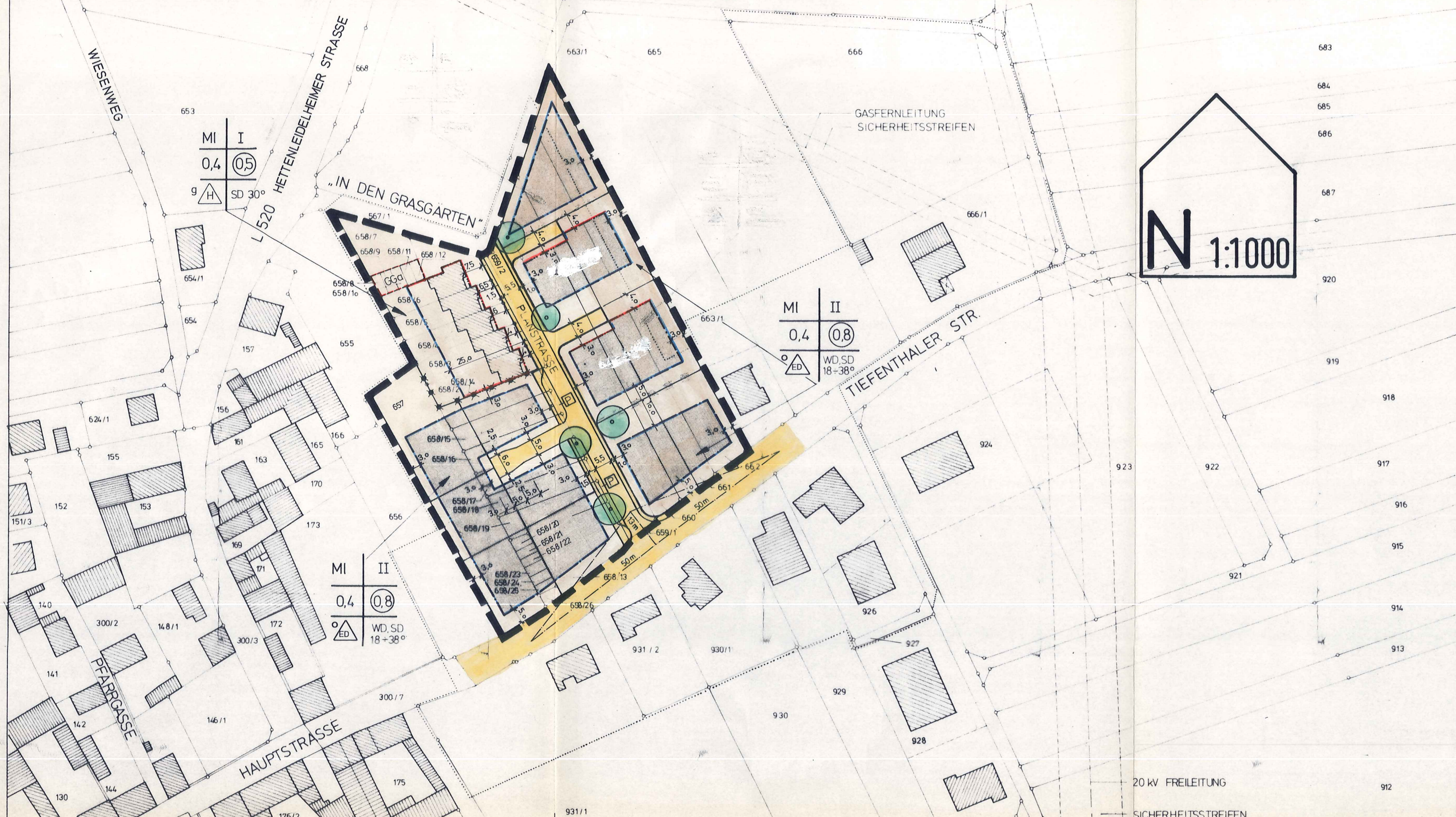


# BEBAUUNGSPLAN IN DEN GRASGÄRTEN

## ÄNDERUNGSPLAN II GEMÄSS § 13 BBauG



N 1:1000

### LEGENDE:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	NUTZUNGSSCHABLONE
Grundflächenzahl	Geschöfflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung	
MI		Mischgebiet
I	II	Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
SD		Nur Satteldächer zulässig, Dachneigung max. 30°
WD, SD		Nur Walmdächer und Satteldächer zulässig, Dachneigung mind. 18°, max. 38°
↔		Firstrichtung vorgeschrieben
△		offene Bauweise; Einzelhäuser, Doppelhäuser zulässig
△		geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
—		Baugrenze
—		Baulinie
■		überbaubare Grundstücksfläche
■		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Gga		Gemeinschaftsgaragen
P		öffentliche Parkplätze
△		Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltender Sichtwinkel
—		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—		vorhandene Grundstücksgrenzen
—		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
—		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
■		vorhandene Gebäude
○		Pflanzgebot für Einzelbäume
○		Räumlicher Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes "In den Grasgärten" vom März 1965

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**FESTSETZUNGEN NACH BBauG und BauNVO**  
Bundesbaugesetz vom 18. August 1976, in der Fassung vom 6. Juni 1979  
BauNutzungsverordnung vom September 1977

- MISCHGEBIET (MI) GEMÄß § 6 BAUVO**  
Von den in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten zulässigen Anlagen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO lediglich die Nr. 1, 2, 3 u. 5 zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BBauG - § 17 BAUVO)**  
2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschöfflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.  
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung für die entsprechenden Teilbereiche als Höchstgrenze bzw. zwingend vorgeschrieben.
- BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BAUVO.)**  
Die Bauweise wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene/geschlossene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen entsprechend der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zulässig.
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. NR. 2 BBauG)**  
Sofern in der Plandarstellung Firstrichtungen eingetragen sind, sind diese als zwingende Festsetzungen verbindlich und kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudeängsachsen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BBauG und §§ 12 und 14 BAUVO)**  
5.1 Garagen sind bei entsprechender Festsetzung im Rahmen der LbauO als Gemeinschaftsgaragen bzw. als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.  
5.2 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.  
5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Rahmen der LbauO zulässig.
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BBauG)**  
6.1 Die Fläche innerhalb des Sichtwinkels zwischen der Hauptstraße und der Planstraße ist von jeder Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen - gemessen von der Oberkante Straßenkante eine Höhe von 1m nicht überschreiten.  
6.2 Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BBauG)**  
Im Bereich des Parkstreifens sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Bäume 2. Ordnung vorzusehen.

**FESTSETZUNGEN NACH LBauO**  
Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland - Pfalz vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982

- DACHGESTALTUNG (§ 123 ABS. 1 NR. 1 LBauO)**  
9.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen) nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.  
9.2 Die Dachneigung muß, untergeordnet, den Plänelementen gem. mind. 18° und darf höchstens 38° betragen.
- KNIESTÖCKE**  
9.3 Kniestocke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante der Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante der Dachhaut) sind nur bei Einbezug des Daches in die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (als Vollgeschoss ausgebauter Dachgeschoss) in einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.
- DACHAUFBAUTEN, DACHEINSCHNITTE, DACHERASSEN**  
9.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dacherassen sind nur bei der unter 9.3 genannten Bauweise zulässig.
- FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 ABS. 1 NR. 1 LBauO)**  
10.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerputz- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
- GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 123 ABS. 1 NR. 5 LBauO)**  
11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.  
11.2 In den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) sollen je 15 m<sup>2</sup> Vorgartenfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über 4 m Tiefe je Grundstück ein Baum 2. Ordnung gepflanzt werden.  
11.3 Aus Landschaftspflegeischen Gründen sind ausschließlich heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden.
- EINFRIEDUNGEN (§ 123 ABS. 1 NR. 7 LBauO)**  
12.1 Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 1 m - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
- STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHALTER (§ 123 ABS. 1 NR. 4 LBauO)**  
Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

# VERFAHRENSVERMERK

- DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BBauG WURDE VOM GEMEINDERAT AM 25. April 1986 ... BESCHLOSSEN.
- DIE STELLUNGNAHMEN DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER UND DER BEREHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE AM (VDR) 5. Juni 1986 ... (Bis.....) EINGEHOLT.
- ES GINGEN KEINE DEN FESTSETZUNGEN WIDERSPRECHENDE STELLUNGNAHMEN EIN.
- DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM GEMEINDERAT AM 24. Juni 1986 ... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
- DIE ORTSÖBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 24. Juli 1986 .....
- DER BEBAUUNGSPLAN TRAT AM 24. Juli 1986 ... IN KRAFT.
- DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB 24. Juli 1986 ... ÖFFENTLICH AUS.

Hettenleidelheim  
DEN 29. Juli 1986  
*H. Henning*  
ORTS BÜRGERMEISTER

### BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

- DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:
1. DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
    - 1.1 BEBAUUNGSPLAN
  2. DEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN
    - 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
    - 2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEILAGE:  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 ABS. 8 BBauG

GEMEINDE / STADT:  
**WATTENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN:  
**IN DEN GRASGÄRTEN**

ÄNDERUNGSPLAN II GEMÄSS § 13 BBauG

GENEHMIGUNGSVERMERK:

AUSFERTIGUNG FÜR: **Amtsplan**

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM  
KREISPLANUNG

DATUM:	14. MAI 1986	GEZEICHNET:	CENTNER
GEÄNDERT:			