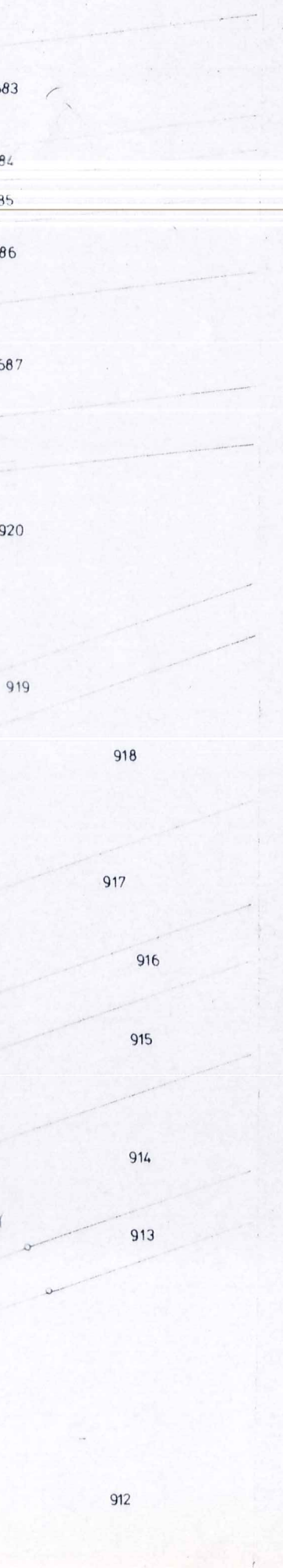
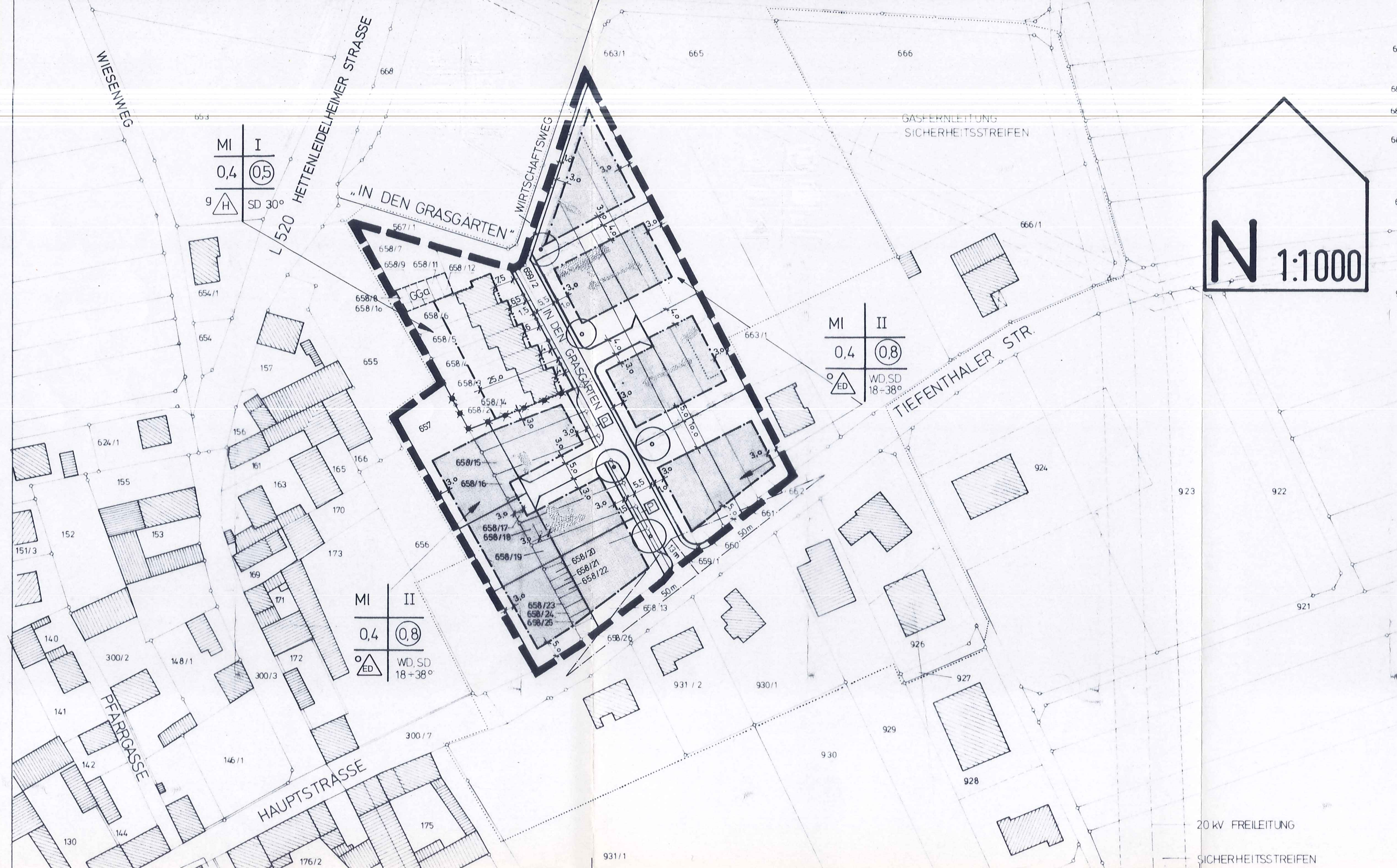


BEBAUUNGSPLAN IN DEN GRASGÄRTEN

ÄNDERUNGSPLAN III GEMÄSS § 13 BBauG



LEGENDE:
 Planzeichnerverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981
 Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 Bauweise | Dachform Dachneigung

NUTZUNGSSCHABLONE

MI	Mischgebiet
I	Ein Vollgeschoss als Höchstgrenze zulässig, zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.
II	
SD	Nur Satteldächer zulässig, Dachneigung max 30°
WD, SD	Nur Walmdächer und Satteldächer zulässig, Dachneigung mind. 18°, max. 38°
△	offene Bauweise; Einzelhäuser, Doppelhäuser zulässig
△	geschlossene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
—	Baugrenze
—	Baulinie
■	überbaubare Grundstücksfläche
—	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
GgG	Gemeinschaftsgaragen
P	öffentliche Parkplätze
△	Von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen 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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1-15 BauNVO)
 - Mischgebiet (MI) gemäss § 6 BauNVO
 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 BauNVO)
 - Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschossflächenzahl 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.
 - 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 BauNVO.)
 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.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLATZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Garagen sind bei entsprechender Festsetzung im Rahmen der LBAu als Gemeinschaftsgaragen bzw. als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
 - Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Rahmen der LBAu zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - 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.
 - 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 LBAu
 Landesbauordnung (LBAu) von Rheinland - Pfalz vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982

- DACHGESTALTUNG** (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBAu)
 - 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.
 - Die Dachneigung muß entsprechend den Planeintragungen mind. 18° und darf höchstens 38° betragen.
 - Kniesockel(Hal) 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, Dachterrassen sind nur bei der unter B.3 genannten Bauweise zulässig.
- FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBAu)
 - Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasierten oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerapp- oder Metallmaterialien 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 LBAu)
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplätzeflächen benötigt werden.
 - In den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) sollen je 15 m² Vorgartenfläche mindestens ein strauchartiges Gehölz und zusätzlich bei Vorgärten über 4 m Tiefe je Grundstück ein Baum 2. Ordnung gepflanzt werden.
 - Aus Landschaftspfleyerischen Gründen sind zusätzlich heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden.
- EINFRIEDRUNGEN** (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBAu)
 - Einfriedrungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1 m - gemessen an Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.
- STANDPLATZE FÜR ABFALLBEHALTEN** (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBAu)
 Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten so zu integrieren und abzufüllen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

VERFAHRENSVERMERK

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 13 BRAUG WURDE VOM GEMEINDERAT AM **2.6. Sep. 1986** BESCHLOSSEN.

DIE STELLUNGNAHMEN DER BETROFFENEN UND BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER UND DER BERECHTIGTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE AM (VOM) **3.8. Sep. 1986** (BIS.....) EINGEHOLT.

ES GINGEN KEINE DEN FESTSETZUNGEN WIDERSPRECHENDE STELLUNGNAHMEN EIN.

DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM GEMEINDERAT AM **2.6. Sep. 1986** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DIE ORTSBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM **4. Dez. 1986**

DER BEBAUUNGSPLAN TRAT AM **4. Dez. 1986** IN KRAFT.

DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT AB **4. Dez. 1986** ÖFFENTLICH AUS.

10. Dez. 1986

Altenmüller
 ORTSBÜRGERMEISTER

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- DEM ZEICHNERISCHEN TEIL
 - BEBAUUNGSPLAN
- DEN SCHRIFTLICHEN FESTSETZUNGEN
 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

GEMEINDE / STADT: **WATTENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN: **IN DEN GRASGÄRTEN**

ÄNDERUNGSPLAN III GEMÄSS § 13 BBauG

GENEHMIGUNGSVERMERK:

AUSFERTIGUNG FÜR: **Amtsplan**

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM
KREISPLANUNG

DATUM:	29. AUG. 1986	GEZEICHNET:	CENTNER
GEÄNDERT:			