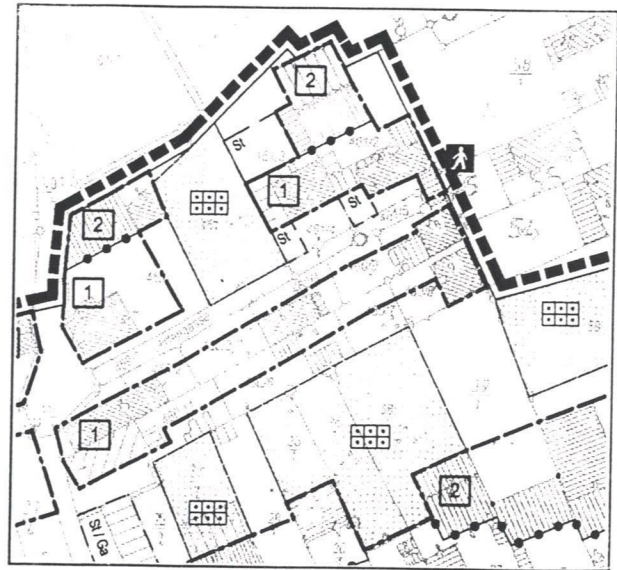
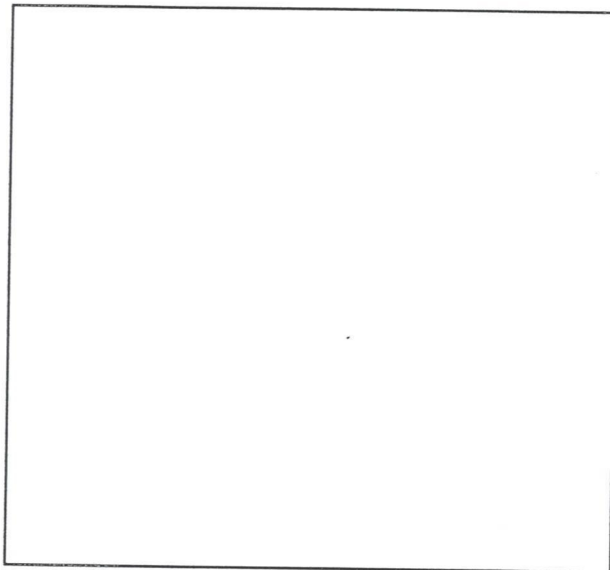
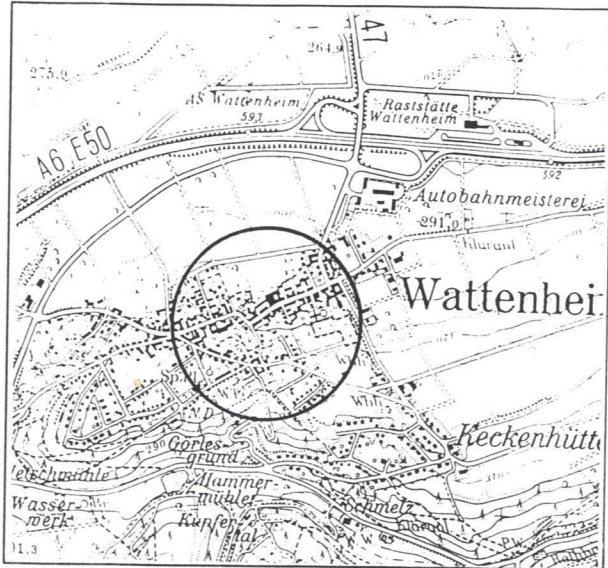




Wattenheim



Bebauungsplan "Ortskern"

mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Wattenheim
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen zum

Bebauungsplan "Ortskern"

Gemeinde Wattenheim

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - **Bau-ROG**) 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)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

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 Mischgebiet § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen an allen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb als auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

Im Bereich der mit der Ziffer 1 und 4 gekennzeichneten überbaubaren Flächen können (sowohl bei Um-, als auch bei Ersatzbauten) ausnahmsweise drei Wohnungen pro Wohngebäuden zugelassen werden, wenn

- die vorhandene Bausubstanz bereits ein drittes Vollgeschoss aufweist und
- der Baukörper in seinem äusseren Volumen nicht verändert wird, dies gilt insbesondere für die Trauf- und Firsthöhen, die nicht erhöht werden dürfen, und
- das höchstzulässige Mass der baulichen Nutzung nicht überschritten wird und

- alle erforderlichen Stellplätze innerhalb der Baugrenzen oder den dafür festgesetzten Flächen hergestellt werden.

6. Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutz- und Ziergärten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bereich privater Grünflächen sind Neupflanzungen von Gehölzen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten bzw. mit eingebürgerten Laubgehölzen nach Artenliste Ziffer 6.1 zulässig.

Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals) sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze nach der Pflanzliste zu ersetzen.

Innerhalb der Grünflächen ist, sofern es für die Erschliessung der umgenutzten Nebengebäude oder deren Ersatzbauten erforderlich ist, die Herstellung von Erschliessungswegen - nicht jedoch von Stellplätzen jedweder Art - , bis zu einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Die Erschliessungswege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

6.1 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula verrucosa	Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica i.S.	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung + Sträucher 1. Ordnung:

Acer negundo	Eschenahorn
Acer negundo 'Variegatum'	Buntlaubiger Eschenahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Corylus maxima</i> 'Purpurea'	Blut-Hasel
<i>Malus spec.</i>	Zierapfelarten
<i>Prunus cerasifera</i> 'Nigra'	Blut-Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Syringa vulgaris spec.</i>	Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Sträucher, 2. Ordnung:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Forsythia intermedia</i>	Goldglöckchen
<i>Buddleia</i>	Sommerflieder, in Sorten
<i>Cornus alba</i> , in Sorten	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Potentilla fruticosa spec.</i>	Fingerstrauch
<i>Philadelphus i.S.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhododendron spec.</i>	Rhododendren in Sorten.
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und eingebürgerten, "alten" Gartenflora sind zulässig.

7. Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage / Denkmalanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche dient im wesentlichen der das vorhandene Denkmal ansprechend umgebenden Platzgestaltung.

Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals) sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze nach der Pflanzliste gemäß Ziffer 6.1 zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 LBauO

Ausnahmen von den nachfolgend festgesetzten bauordnungsrechtlichen Bestimmungen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern

- sie im öffentlichen Strassenraum nicht sichtbar werden und
- der harmonische Gesamteindruck des Gebäudes und dessen Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Fassadengestaltung

Bei Instandsetzungen muß der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.

Fassadengliederungen, sichtbares Holzwerk, Gesims, Sichtmauerwerk u.a. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.

1.1.1 Zulässig sind :

- Fassadenflächen in Putz, in Sandstein, Sichtmauerwerk oder konstruktivem Sichtfachwerk,
- Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

1.1.2 Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:

- Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.ä. Nachahmungen,
- Verkleidungen jeder Art,
- Imitationen naturbelassene oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen

- Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, gestattet werden,
- Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
- Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Strassenbild angepasst sein. In-

nerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

Rolläden-, Jalousetten- und Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Klappläden und Sandsteingesimse sind zu erhalten.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format im Verhältnis von 1 : mindestens 1,25 aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das historische Bild des Gebäudes dies vorgibt (z.B. bei bestehenden Sandsteingesimsen von Hoftoren).

Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens 24 cm Breite zu unterbrechen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und mit einem mindestens 50 cm hohen Sockel - gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche - zulässig.

1.3 Vorbauten und Markisen

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone, Loggien und Brüstungen sind unzulässig. Erker sind zulässig, wenn sie dem historischen Bild der Fassade entsprechen.

Sonnenmarkisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Markisenform ist der Fensteröffnung anzupassen. Markisen als Werbeträger sind nicht zulässig.

1.4 Dachgestaltung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit mindestens 30° Neigung auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraune), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Flachdächer sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben 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. Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,0 m oder in der Summe nicht mehr als 1/2 der Trauflänge betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mindestens 2,0 m betragen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Zur Belichtung des Dachraumes sind verglaste Dachflächen (auch im Bereich des Firstes) zulässig, sofern sie sich der gedeckten Dachfläche eindeutig unterordnen. Dacheinbauten sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur als Hochformat - Dachflächenfenster zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie bzw. Schornsteine und Kaminköpfe sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigen.

1.5 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

Werbeanlagen sind nur als handwerkliche Wahrzeichen, Symbole und Wappen in Stahl / Schmiedeeisen, Kupfer, Holz oder als Emaillearbeiten an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

1.6 Antennen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.

Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 8 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. Stellflächen und Zugänge sollen mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.

Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 6.1 bzw. eingebürgerte Laubgehölze zulässig.

2.2 Stellplätze

Es sind 2 Stellplätze (als Stellplatz, Garage oder Carport) pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen.

2.3 Abfallbehälter

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

2.4 Einfriedungen

Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Mass von 1,0 m, die Gesamthöhe der Einfriedungen zum öffentlichen Strassenraum das Mass von 1,20 m, gemessen ab OK natürlichem Gelände, nicht überschreiten.

Zulässig sind nur Hecken, Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten, Mauern und schmiedeeiserne Umzäunungen. Betonmauern sind mit Sandstein zu verkleiden.

Hinweise

1. Denkmalpflege

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Baudenkmäler sind aus der Denkmalliste nachrichtlich übernommen. Jede bauliche Veränderung bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2. 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.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

4. Regenwasserversickerung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern.

Stand: 25.1.1999

Ausgefertigt:

Wattenheim den 22. JUNI 1999




(Bürgermeister)

Begründung zum
Bebauungsplan "Ortskern"
Gemeinde Wattenheim
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

- 2. Bestehende Bauleitplanung**

- 3. Erfordernis der Planaufstellung**

- 4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.4 Erschliessung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 5.8 Gestaltung

- 6. Planungsdaten**

- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Umweltverträglichkeit
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Bodenordnung
 - 7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

- 8. Verfahrensvermerke**

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet umfasst nahezu den gesamten alten Ortskern der Ortsgemeinde Wattenheim, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

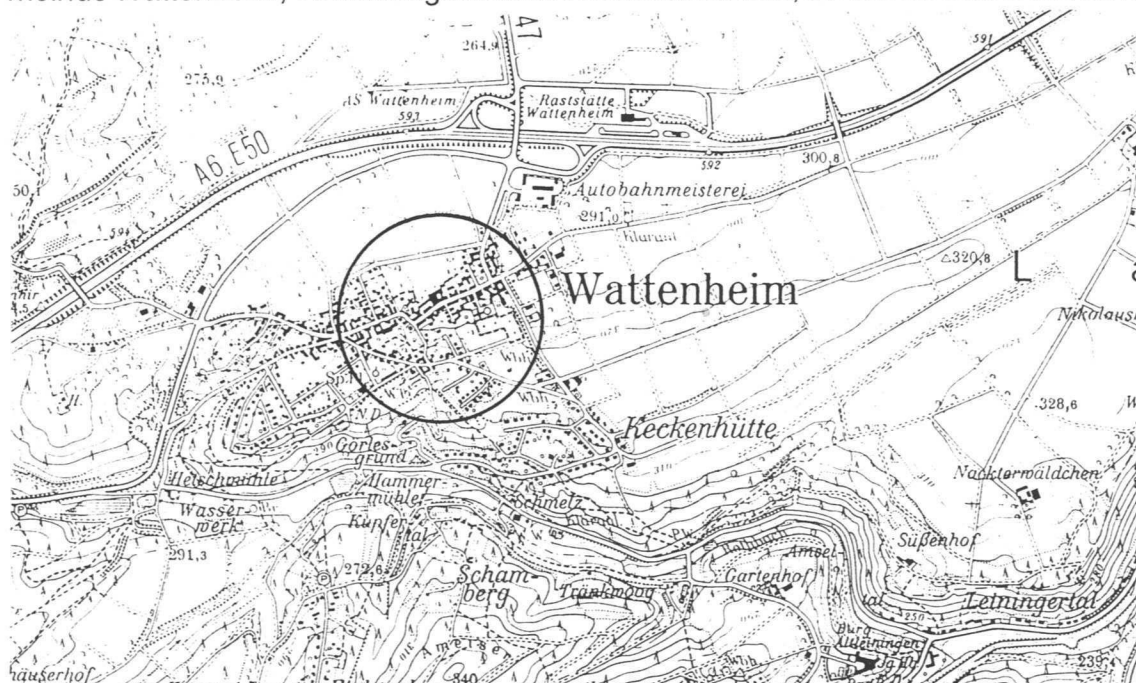


Abb. 1: Lage des Planungsraumes

Ausschnitt aus der TK 25, Blatt Nr. 6414, Grünstadt-West

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Bebauung entlang der Hauptstrasse und der einmündenden Strassen (Pfarrgasse, Kirchgasse, Dautengasse, Krümpfad, Staufergasse (Westseite bis einschliesslich Hausnr. 40) und Hirtengasse), den Einmündungsbereich der Carlsberger Strasse (nördliche Strassenseite bis einschliesslich Hausnr. 10) und des Lochberges (südliche Strassenseite bis einschliesslich Hausnr. 11) in die Hauptstrasse sowie die nördliche Bebauung der Speyerer Strasse bis zum Krümpfad.

Die südwestliche Grenze des Bebauungsplanes - entlang der Grundstücke am Lochberg - wird durch den angrenzenden Bebauungsplan "In den Birkengärten, am Narrenwoogberg, am Windhof" bestimmt.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Grösse von ca. 9,5 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist das Plangebiet überwiegend als "Dorfgebiet" festgesetzt. Lediglich die Bebauung zwischen dem Krümpfad und der Speyerer Strasse (ab dem privaten Weg) sind als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Da im gesamten Ortskern von Wattenheim jedoch nur noch ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, und dieser aus Altersgründen kurz vor der Aufgabe steht, ist eine Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet nicht mehr gerechtfertigt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung (Kleingewerbe, Handel, Wohnen) wird das Gebiet daher - mit Ausnahme des Bereiches zwischen Krümpfad und Speyerer Strasse - als Mischgebiet ausgewiesen. Für letzteres wird, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Landschaftsplan der VG Hettenleidelheim von 1989 beinhaltet für das Plangebiet keine Festsetzungen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Bevölkerungszahlen der Ortsgemeinde Wattenheim sind in den letzten Jahren insgesamt nur sehr gering angestiegen:

1985	1990	1995	1996	1997	1998
1.648	1.654	1.695	1.695	1.698	1.702

Quelle: Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim

Dennoch ist durch diverse Bauanträge und bereits vorgenommene Umbauten ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude zu Wohnraum der Siedlungsdruck auf die innerörtlichen Baugrundstücke und damit auf die leerstehenden Nebengebäude nachweisbar. Die in letzter Zeit eingereichten Bauanträge beinhalten dabei insbesondere eine das ortsübliche Mass übersteigende Zahl von Wohneinheiten. Der Siedlungsdruck resultiert insbesondere aus den teilweise beengten Wohnverhältnissen im Ortskern.

Im alten Ortskern von Wattenheim sind in den letzten Jahren bereits einige ehemals landwirtschaftliche Nebengebäude, insbesondere Scheunen, zu Wohnraum umgebaut worden. Für den gesamten Ortskern von Wattenheim besteht jedoch kein Bebauungsplan, so daß für künftige Umnutzungen, insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden, keine regulierenden Beschränkungen getroffen werden können.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches des alten Ortskerns von Wattenheim. Der Aus- und Umbau der ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude soll ermöglicht werden; dies soll aber in einem für den Ortskern verträglichen Masse erfolgen. Daher soll insbesondere die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden restriktiv gehandhabt werden.

Dabei soll jedoch aufgrund der bereits vorhandenen hohen Baudichte im Ortskern auf eine weitere bauliche Verdichtung durch neue Gebäude weitgehend verzichtet werden. Damit sollen vor allem auch die rückwärtigen Gartenbereiche vor einer Versiegelung geschützt werden.

4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen

Der bebaute Bereich entlang der Hauptstrasse ist Teil des eigentlichen Ortskernes von Wattenheim. Die Bebauung besteht aus überwiegend zweigeschossigen Bauten mit Sattel- und Walmdächern, überwiegend rotbrauner Dachdeckung. Der gesamte Be-

reich weist Mischgebietscharakter auf. Es finden sich im Bereich der Hauptstrasse neben Wohnhäusern eine Metzgerei, ein Modegeschäft, ein Spielwarengeschäft, eine Apotheke, ein Kiosk, die Kreissparkasse, ein Bäckerei, mehrere Gaststätten, ein kleiner Supermarkt sowie das Bürgermeisteramt und der Werkhof. In der Staufergasse befindet sich ausserdem noch eine kleine Schreinerei.

Die Grundstücke weisen in der Regel eine geschlossene Hofbebauung auf. Das Hauptgebäude steht dabei als Wohnhaus unmittelbar am Strassenrand wechselweise in Trauf- und Giebelstellung. Den hinteren Abschluss der Höfe bilden grosse Scheunen, meist über die gesamte Grundstücksbreite. Daran anschliessend befinden sich Gartenflächen, die als Nutz- und Ziergärten genutzt werden.

Das Gelände steigt von Nordost nach Südwest teilweise steil an. Dadurch ergeben sich im bebauten Bereich der Hauptstrasse regelmässige Steigungen, die mit der Bebauung durch teilweise hohe Sockel ausgeglichen werden und im Bereich zwischen Speyerer Strasse, Krümpfad und Dautengasse teilweise Geländesprünge, die eine stärkere Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich nicht zulassen. Insbesondere westlich des Krümpfades ist die Hangkante ausgeprägt und stark mit verschiedenen Laubgehölzen und alten Obstbäumen bewachsen. Daher sollte hier eine Bebauung nur sparsam erfolgen. Darüber hinaus bietet sich von der Speyerer Strasse und vom Krümpfad eine gute Sichtachse zur Kirche, die nicht durch höhere Gebäude verdeckt werden sollte.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als "Mischgebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe Rechnung getragen.

Die Flächen zwischen der Speyerer Strasse und dem Krümpfad sind - entsprechend der vorherrschenden Nutzung und den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes - als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche beträgt für alle Grundstück im Mischgebiet - mit Ausnahme der Bebauung am Ende des Gartenweges - 60 % (GRZ 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2. Dies entspricht der derzeitigen durchschnittlichen Überbauung und den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls entsprechend dem derzeitigen durchschnittlichen Bestand auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 die Obergrenzen des § 17 BauNVO ebenfalls eingehalten.

Im Bereich des Krümpfades und der Gartenstrasse ist die Bebauung auf ein Vollgeschoss reduziert worden, da dies zu einen dem Bestand entspricht und zum anderen aus ortsgestalterischen Gründen (Kuppenlage, Offenhaltung der Sichtachse zur Kirche, s.o.) höhere Gebäude verhindert werden sollen. Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen wurden für diesen Bereich ebenfalls reduziert, da hier die Grund-

stücke sehr gross sind und der Charakter der grosszügig die Wohngebäude umgebenden Gartenflächen erhalten werden soll.

Die Gebäude entlang der Hauptstrasse sind alle direkt an die Strasse gebaut (ohne Vorgärten). Hofeinfahrten sind durch Tore bergrenzt, so daß sich insgesamt ein sehr geschlossenen Ortsbildcharakter ergibt. Dieser Charakter soll auch bei Neu- und Umbauten erhalten bleiben, so daß entlang der Hauptstrasse Baulinien anstelle von Baugrenzen festgesetzt wurden.

Zwischen der Speyerer Strasse 15 und 21 sind Baugrenzen auf den Grundstücken F1StNr. 1626/8, 1629/9 und 1627/11 ausgewiesen, da hier bereits zwei Einfamilienhäuser stehen, die allerdings katastermässig nicht erfasst sind und für die auch keine Bauanträge mehr vorliegen, so daß die Stellung der Gebäude nicht nachgetragen werden kann.

5.3 Sonstige planerische Festsetzungen

Bauweise

Auch die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht dem derzeitigen Bestand. Die Gebäude stehen zumeist eng beieinander oder sind insgesamt als Grenzbauten errichtet, so daß auch zukünftig eine derartige Bebauung zulässig sein soll.

Eine Beschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser erübrigt sich, da derartige Festsetzungen gemäß § 22 BauNVO nur als an der Grundstücksgrenze orientierte Festsetzung einer Bauweise anzusehen sind, alle Gebäude aber als Grenzbauten errichtet werden dürfen.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen / Baulinien oder den dafür entsprechend festgesetzten Flächen zulässig, um eine Versiegelung der bislang offenen rückwärtigen Gartenbereiche zu verhindern. Mit dieser Festsetzung soll auch die bauliche Verdichtung auf den Grundstücken selbst begrenzend geregelt werden. Nebenanlagen sollen allerdings weiterhin zulässig sein, da dies der historisch gewachsenen Struktur des Dorfes entspricht und nicht zu einer unerwünschten Verdichtung beiträgt.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wurde die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt, um eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Dorfes durch ein Überhandnehmen von Wohnungen zu verhindern und den ohnehin dicht bebauten Ortskern von Wattenheim nicht unverhältnismässig hoch zu verdichten.

Es sind für die Gebäude entlang der Erschliessungsstrassen (d.h. nicht für die sogenannte Scheunenzonen) allerdings ausnahmsweise drei Wohneinheiten zulässig, sofern die vorhandenen Bausubstanz bereits über drei Vollgeschosse verfügt. Mit dieser Ausnahmeregelung soll auf die Gebäude Rücksicht genommen werden, die durch grosse Dächer bereits über drei Vollgeschosse verfügen und für die die Beharrung auf zwei Wohnungen eine unverhältnismässig geringe Ausnutzung des Gebäudevolumens bedeutet. Durch die bereits vorhandene - historisch gewachsene - Bausubstanz wird die städtebauliche Ordnung durch diese Ausnahmeregelung nicht beeinträchtigt.

5.4 Erschliessung

Die dargestellte Erschliessung gibt den tatsächlichen Bestand wieder. Ergänzungen oder Änderungen sind nicht notwendig. Die Erschliessung bleibt unverändert bestehen.

Im Einmündungsbereich der Speyerer Strasse in die Hauptstrasse wurde die Baugrenze etwas nach Osten verschoben, so daß beim Abriss der Nebengebäude die Speyerer Strasse, die in diesem Bereich sehr eng ist, auf 5,0 m erweitert werden kann.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

5.6 Grünordnung

Die bislang nicht bebauten und als Gärten genutzten Grundstücke wurden im Bebauungsplan als "Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutz- und Ziergärten" ausgewiesen, um die vornehmlich im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke erhalten zu können. Gartengrundstücke im Anschluss an die geschlossenen Höfe bilden den Charakter des Ortes und sind insbesondere für das Kleinklima von Bedeutung.

Teilweise ist es für eine Erschliessung der ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude allerdings unerlässlich bzw. zweckmässig, wenn über diese Gartengrundstücke Erschliessungswege geführt werden können. Dies betrifft insbesondere die Höfe Hauptstrasse 1 - 7 (Erschliessung möglich über den Mühlweg), die Nebengebäude Hirtenweg 5 und 7 sowie Carlsberger Strasse 5 - 8. Daher wurde eine entsprechende Regelung (Erschliessungswege zulässig bis 4 m Breite = Begegnungsfall PKW - PKW) in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt, mit Ausnahme von ca. 3 Baulückenschliessungen am Hirtenweg und der Gartenstrasse, keine über den Bestand hinausgehenden überbaubaren Flächen fest. Die Bebauung im östlichen Teil des Hirtenweges ist dabei nur bei Vereinigung der Grundstücke möglich, so daß der Realisierungszeitpunkt fraglich ist.

Bei den Grundstücken handelt es sich um absolute Insellagen die für Natur und Landschaft nur von geringer Bedeutung sind. Alle Grundstücke wären als Baulücken nach § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan bebaubar.

5.8 Gestaltung

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

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden sehr differenziert ausgearbeitet, da das Ortsbild vor allem durch seinen geschlossenen, gut strukturierten Charakter und der alten Bebauung geprägt ist. Durch spezifizierte Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung incl. Fenster, Schaufenster, Türen Balkone sowie zu Werbeanlagen und Antennen soll diese ortsbildprägende Bebauung vor negativen - zerstörenden - Veränderungen geschützt werden.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	94.680 qm	100,00 %
Nettowoohnbaufläche (WA + MI)	78.061 qm	82,45 %
Öffentli. Verkehrsflächen	6.890 qm	7,30 %
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	390 qm	0,40 %
Private Grünflächen	9.293 qm	9,80 %
Öffentliche Grünflächen:	46 qm	0,05 %

7. Auswirkungen der Planung**7.1 Umweltverträglichkeit**

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden.

7.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Massnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig erschlossen. Es entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschliessungskosten.

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 29.12.1998 beschlossen.

Neustadt, Wattenheim, den 25.01.1998

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. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.1999. Der 1. Ortsbeigeordnete stellt fest, daß die Zahl der nicht befangenen Ratsmitglieder unter ein Drittel der gesetzlichen Zahl der Ratsmitglieder gesunken ist und somit ein Fall des § 39 Abs. 2, 2. Halbsatz, GemO vorliegt. In diesem Fall entscheidet der Bürgermeister nach Anhörung der nicht ausgeschlossenen anwesenden Ratsmitglieder anstelle des Gemeinderates. Dieses Recht geht auf den 1. Ortsbeigeordneten über, da beim Ortsbürgermeister ebenfalls Sonderinteresse vorliegt:

Katasteramt Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 18.02.1999

Keine Bedenken

Hinweis auf Unrichtigkeit einiger Flurstücksnummern im Geltungsbereich.

Stellungnahme des planenden Büro's:

Die FISTnr. werden nachgetragen und das Katasteramt erhält eine entsprechende Mitteilung.

Beschluss:

Der 1. Ortsbeigeordnete entscheidet, daß die Flurstücksnummern nachzutragen sind und das Katasteramt zu verständigen ist.

Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 3.03.1999

Um den Bestand und die Entwicklung der beiden in Wattenheim noch vorhandenen intakten Betriebe nicht zu gefährden sowie die Wiederbewirtschaftung alten Hofstellen zukünftig bei Bedarf zu ermöglichen, wird vorgeschlagen, die Gebietsfestsetzung bei Dorfgebiet zu belassen und nicht den gesamten Ortskern als Mischgebiet auszuweisen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Festsetzung "Dorfgebiet" entstammt lediglich dem Flächennutzungsplan, somit der vorbereitenden Bauleitplanung.

Bei den beiden - nach Aussage der Landwirtschaftskammer noch intakten Betrieben - handelt es sich - nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim - zum einen um einen Haupterwerbsbetrieb in der Hettenleidelheimer Strasse 5 (Maltry), bei dem der Betriebsinhaber bereits das Rentenalter erreicht hat und seine Betriebsflächen grösstenteils verpachtet hat, und um einen Nebenerwerbsbetrieb in der Hauptstrasse 59 (Kraft). Die letztgenannte Hofstelle ist bereits unter den Geschwistern des Betriebsinhabers aufgeteilt und die Nebengebäude teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt. Beide Betriebe haben keine Tierhaltung, auf die gesondert Rücksicht zu nehmen wäre.

Für die Einstufung als Dorfgebiet wird zwar kein zahlenmässiger Vorrang land- und forstwirtschaftlicher Betriebe verlangt, dennoch dient das Dorfgebiet in seiner Charakteristik zur Standortsicherung für die Landwirtschaft. Daher ist in § 5 (1) Satz 2 BauNVO auch der "qualitative" Vorrang landwirtschaftlicher Betriebe herausgestellt worden. Wenn aber - wie in Wattenheim - die Landwirtschaft völlig an Bedeutung verloren hat, kann ihr auch keine wie auch immer geartete Vorrangstellung eingeräumt werden.

Die Einstufung als Dorfgebiet ist beim Fehlen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben daher nicht gerechtfertigt. Auch die blosse Möglichkeit einer äusserst unrealistischen Wiederbewirtschaftung alter Hofstellen kann nicht ausschlaggebend für die Einstufung eines Baugebietes im Sinne der §§ 4 - 9 BauNVO sein. Vielmehr soll die Einordnung eines im wesentlichen bebauten Gebietes nach der tatsächlichen Nutzung erfolgen. Diesem Grundsatz wurde mit der Einstufung als "Mischgebiet" gerecht.

Beschluss:

Der 1. Ortsbeigeordnete entscheidet, die Bedenken der Landwirtschaftskammer unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes zurückzuweisen.

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 24.02.1999

Keine Bedenken

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Energieversorgungsanlagen der Pfalzwerke.

Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 19.02.1999

Keine Bedenken

Strassenbauamt Speyer

Stellungnahme vom 23.02.1999

Keine Bedenken

Es wird jedoch darauf verwiesen, daß der Bebauungsplan keine Aussagen zum Lärmschutz enthält. Die Ortsgemeinde hat durch entsprechende Festsetzungen in den textlichen Festsetzungen des BP's den Erfordernissen des § 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in ausreichendem Mass Rechnung zu tragen. Es ist sicherzustellen, daß der Strassenbaulastträger der A 6 / L 520 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt ist.

Stellungnahme des planenden Büro's:

§ 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens selbstverständlich berücksichtigt worden. Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich der L 520 lediglich der vorhandene Bestand gesichert. Die zu Wohnzwecken ausbaubaren Nebengebäude liegen zwar teilweise am Ortsrand, doch sind in der Ortsgemeinde Wattenheim bereits Wohngebäude mit wesentlich weniger Abstand zur A 6 errichtet worden und dort auch zulässig (bspw. F1StNr. 403/4 (Hirtengasse 1a)). Die Wohnnutzung ist bereits etabliert. Sollten Lärmeinwirkungen zu befürchten sein, hätte bereits beim Strassenbau bzw. -ausbau hierzu Stellung genommen werden müssen. Da dies nicht der Fall war, ist davon auszugehen, daß den Anforderungen des § 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde. Insoweit ist davon auszugehen, daß den Hinweisen des Strassen- und Verkehrsamtes entsprochen wurde.

Beschluss:

Der 1. Ortsbeigeordnete entscheidet, die Stellungnahme des planenden Büros dem Strassen- und Verkehrsamt mitzuteilen.

Staatl. Amt f. Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 9.02.1999

Keine Bedenken

Hinweise:

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation anzuschliessen, die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist beim Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.

Altablagerungen konnten nicht festgestellt werden.

Alle übrigen Hinweise sind allgemeiner Art und betreffen den Bebauungsplan nicht.

Stellungnahme des planenden Büro's:

Eine Neubebauung ist im Bebauungsplan nur im Bereich der Hirtengasse bzw. am Ende des Gartenweges vorgesehen. Die sonstige Bebauung ist Bestand, bzw. wird durch Neubebauungen im Bereich der sogenannten Scheunenzonen der Bestand ersetzt. Daher ist die Festsetzung einer Regenwasserversickerung kaum möglich. Für die Neubebauung wurde unter "Hinweise" - Abs. 4 angemerkt, daß "...unverschmutztes Dachwasser gesammelt..., als Brauchwasser genutzt... oder versickert werden soll". Für die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll "...die Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen". Eine Ausweisung von Flächen für die Versickerung ist aufgrund der Kleinteiligkeit der noch bebaubaren Grundstücke nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Der Erlass eines Versickerungsgebotes selbst ist im Bebauungsplan nicht zulässig und ein entsprechender Vermerk daher nur in den Hinweisen aufgenommen worden.

Beschluss:

Der 1. Ortsbeigeordnete entscheidet, die Hinweise des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft aus den dargelegten Gründen des Planungsbüros nicht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 26.02.1999

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 12.02.1999

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"

Stellungnahme vom 11.02.1999

Zur Vermeidung von beitragsrechtlichen Ungerechtigkeiten (Wasser, Abwasser, Erschließungs-, Ausbaubeitrag) sollte die GFZ innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einheitlich mit 0,8 ausgewiesen werden.

Kommentar:

Die Grundflächenzahl (GFZ) definiert sich aus der Baunutzungsverordnung und gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes ist die GRZ mit 0,6 ausgewiesen und orientiert

kein vollständiges zweites Vollgeschoss möglich oder die überbaute Fläche ist - bei zweigeschossiger Bebauung - auf 40 % zu reduzieren. Dies ist aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht möglich. Diese Einschränkung soll jedoch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nicht verfolgt werden.

In den Bereichen mit einer GFZ von 0,8 bzw. 0,6 ist die bauliche Auslastung des Grundstückes auch wesentlich geringer, so daß eine geringere Beitragsfestsetzung nachvollziehbar wäre. Bauordnungsrechtlich ohne Auswirkungen wäre die Heraufsetzung der GFZ auf 0,8 für die Bereiche mit einer GFZ von 0,6. Dies ist von der Ortsgemeinde nicht gewollt, nachdem nur eine kleinteilige Verdichtung (weitere Festsetzung eingeschossiger Bebauung) in dem Bereich des Gartenweges erfolgen soll.

Beschluss:

Der 1. Ortsbeigeordnete entscheidet, die Bedenken der VG Hettenleidelheim, Sgb. Beiträge zurückzuweisen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Hettenleidelheim / Wattenheim, den 26.03.1999

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 1.04.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.05.1999. Der 1. Ortsbeigeordnete stellt fest, daß die Zahl der nicht befangenen Ratsmitglieder unter ein Drittel der gesetzlichen Zahl der Ratsmitglieder gesunken ist und somit ein Fall des § 39 Abs. 2, 2. Halbsatz, GemO vorliegt. In diesem Fall entscheidet der Bürgermeister nach Anhörung der nicht ausgeschlossenen anwesenden Ratsmitglieder anstelle des Gemeinderates. Dieses Recht geht auf den 1. Ortsbeigeordneten über, da beim Ortsbürgermeister ebenfalls Sonderinteresse vorliegt.

Bedenken gingen wie folgt ein:

Herr Diether Breyther, Hauptstrasse 27, als Eigentümer F1StNr. 215
Schreiben vom 11. Mai 1999

Der Eigentümer ist nicht damit einverstanden, daß sein Grundstück F1StNr. 215 als private Grünfläche festgesetzt ist. Er besteht darauf, daß das Grundstück ebenso wie die Nachbargrundstücke bebaubar bleibt. Er ist der Auffassung, daß das Grundstück bislang zum unbeplanten Innenbereich gehört und deshalb bebaubar ist. Darüber hinaus würde das Grundstück durch die Dautengasse voll erschlossen. Er verweist weiter darauf, daß er die Gemeinde für den Verlust der Bebaubarkeit des Grundstückes haftbar machen wird (Verweis auf Entschädigungspflicht).

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Das FISTNr. 215 liegt in sogenannter "2. Reihe" hinter den Grundstücken, die von der Dautengasse bzw. der Hauptstrasse erschlossen sind. Das Grundstück FISTNr. 215 selbst ist nicht erschlossen und damit gemäß § 34 BauGB (Bauen im sogenannten "unbeplanter Innenbereich") nicht bebaubar.

Auch die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz verlangt, daß ein Gebäude nur errichtet werden darf, wenn das Grundstück an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 LBauO). Ein privatrechtlicher Vertrag und Eintragung einer sogenannten Dienstbarkeit ins Grundbuch genügt dem Gesetzgeber für neue Bauvorhaben (nach dem 1.10.1974) nicht mehr (§ 6 Abs. 2 Satz 2 LBauO), da diese rechtlich keine Zufahrtsgarantie auf Dauer bewirken. Für die Bebaubarkeit des FISTNr. 215 bedeutet dies, daß zur Erschliessung eine Baulast ("Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) auf dem vorderliegenden Grundstück eingetragen werden müsste. Da alle anderen Grundstücke bereits bebaut sind, kommt dafür nur das FISTNr. 214 in Frage. Eine Baulast würde allerdings den Wert dieses Grundstückes schmälern, bzw. dessen Bebaubarkeit - aufgrund der geringen Grundstücksfläche - verhindern. Damit ist de facto eine Bebauung des Grundstückes FISTNr. 215 nicht möglich. Aus diesem Grunde wurde für dieses Grundstück auch die tatsächliche Nutzbarkeit - Private Grünfläche - festgesetzt.

Da das Grundstück nicht erschlossen ist, war eine Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes nie gegeben. Die blossen Lage im unbeplanten Innenbereich allein ist für die Bebaubarkeit nicht ausschlaggebend (s.o.). Allenfalls wäre durch Zusammenlegung der FISTNr. 214 und 215 ein gemeinsames Baugrundstück entstanden. Dies ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin möglich, eine Bebauung dann auf dem vorderen, der Dautengasse zugewandten Grundstücksteil innerhalb des ausgewiesenen überbaubaren Bereiches zulässig. Die Gemeinde ist nur entschädigungspflichtig, wenn eine zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt (§ 42 Abs. 1 BauGB). Da die Bebauung vor Aufstellung bzw. vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Ortskern" nicht zulässig war, ist die Gemeinde auch nicht entschädigungspflichtig.

Beschluss:

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes wird die Anregung des Herrn Breyther aus den oben dargelegten Gründen zurückgewiesen.

Herrn Michael und Christian Sorgner, Münsterstrasse 23, 55116 Mainz, als Eigentümer FISTNr. 230/1

Schreiben vom 12. Mai 1999

Der Eigentümer ist nicht damit einverstanden, daß sein Grundstück FISTNr. 230/1 als private Grünfläche festgesetzt ist. Das Grundstück ist angeblich bereits vom Grossvater als Bauland gekauft worden.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim:

Das Grundstück F1StNr. 230/1 ist durch den - nicht befahrbaren - Krümpfad erschlossen und wäre demnach ohne Bebauungsplan über § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - bebaubar. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 LBauO ist ein nicht befahrbarer Wohnweg für die Erschließung ausreichend, wenn der Brandschutz gewährleistet ist. Dies wäre hier der Fall.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan - Entwurf "Ortskern" mit folgender Begründung als private Grünfläche festgesetzt worden: "Insbesondere westlich des Krümpfades ist die Hangkante ausgeprägt und stark mit verschiedenen Laubgehölzen und alten Obstbäumen bewachsen. Daher sollte hier eine Bebauung nur sparsam erfolgen. Darüber hinaus bietet sich von der Speyerer Strasse und vom Krümpfad eine gute Sichtachse zur Kirche, die nicht durch höhere Gebäude verdeckt werden sollte."

Die Einwände der Herrn Sorgner sind allerdings nachvollziehbar und begründet. Über eine mögliche Bebauung des Grundstückes ist allerdings sinnvollerweise in Zusammenhang mit den südlich liegenden Grundstücken F1StNr. 228 und 229 zu entscheiden. Dabei sind insbesondere die Hangneigung und die aufgrund des Gehölzbestandes erhöhten Anforderungen der Landespflege zu beachten. Eine Entscheidung über die Bebaubarkeit bedarf damit eines höheren Planungsaufwandes. Da die Gemeinde Wattenheim den Bebauungsplan "Ortskern" zur städtebaulichen Ordnung mit regulierenden Beschränkungen der Baumöglichkeiten in einer für den Ortskern verträglichen Wohndichte jedoch dringend Inkraftsetzen möchte (und aufgrund dem entgegenstehenden Bauanträgen auch zeitlich gedrängt ist), wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan - Entwurf in seiner derzeitigen Fassung als Satzung zu beschliessen und dabei die drei Grundstücke F1StNr. 230/1, 228 und 229 vom Satzungsbeschluss auszunehmen und in einem späteren Ergänzungsverfahren zu überplanen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist um obige Passage zu ergänzen, die Planzeichnung erhält ebenfalls einen entsprechenden Vermerk.

Beschluss:

Den Anregungen der Gebrüder Sorgner wird stattgegeben, die Grundstücke 230/1, 228 und 229 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen; zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt eine Überplanung im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplan-Änderung.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Hettenleidelheim / Wattenheim, den 8.06.1999

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat Wattenheim hat am 21.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortskern" beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.02.1999 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 26.03.1999 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 26.03.1999 vom 12.04.1999 bis 12.05.1999 öffentlich ausgeteilt.

Wattenheim, den 22. JUNI 1999

(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB
Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) mit der Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 26.03.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 26.03.1999 mit Nachtrag der Beschlussfassung wurde am 21.05.1999 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Wattenheim, den 22. JUNI 1999

(Ortsbürgermeister)

~~Anzeigeverfahren § 11 BauGB~~
~~Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. vom abgeschlossen.~~

~~Inkrafttreten § 10^{III} BauGB am 05. AUG. 1999~~
~~Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bebauungsplan "Ortskern"
Ausgefertigt:

Wattenheim, den 22. JUNI 1999

(Ortsbürgermeister)

