

Beschluss:

Den Bedenken und Anregungen der Kreissparkasse Bad Dürkheim - Grünstadt bzw. der Mennoniten- Brüdergemeinde Frankenthal wird stattgegeben. Die Baugrenze wird um 25 m nach Norden verschoben, Stellplätze entsprechend der Planung der Grundstückseigentümer ausgewiesen.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 23.03.1998

Aufgrund der umfangreichen Änderungen, die im Rahmen der Abwägung der während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen wurden, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.1997 die erneute Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beschlossen:

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung - 2. Runde)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 4.06.1998, Stellungnahmen in der Zeit vom 8.06. - 19.06.1998) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend dargelegt. Die Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.1998.

Fam. Grimm (über RA Misamer), Eigentümer F1StNr. 1011/4
Stellungnahme vom 17.06.1998

Bedenken werden geäußert, da "dem Wohngrundstück meiner Mandanten ein Bereich benachbart (wird), der neben seiner Wohnnutzung völlig von Spiel- und Sportflächen bestimmt wird" und im Bebauungsplan keine Untersuchungen zur Verträglichkeit derartiger Anlagen (Schalltechnisches Gutachten) enthalten sind.

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

Es befinden sich im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine ausgewiesenen Spiel- und Sportflächen. Das Grundstück Grimm und die umgebenden Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Bedenken sind daher gegenstandslos.

Auf dem benachbarten Grundstück "ehemaliges Altenheim" sind im Bebauungsplan lediglich im rückwärtigen Bereich die erforderlichen Flächen für notwendige Stellplätze / Garagen ausgewiesen. Zur Abschirmung zum Nachbargrundstück Grimm sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich eine 3 m breite Fläche vor für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes wird vorgeschlagen, die Anregungen der Eheleute Grimm, vorgetragen durch Herrn RA Misamer, zurückzuweisen.

Beschluss:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.05.1998 mit Termin bis 30.06.1998 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.1998.

VG Hettenleidelheim, Abtlg. 1/5 Beiträge

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 19.05.1998

Keine Bedenken

Fa. Pfalzgas, Frankenthal

Stellungnahme vom 1.07.1998

Keine Bedenken

Landesamt für Denkmalpflege, Speyer

Stellungnahme vom 25.06.1998

Keine Bedenken

Hinweis auf Meldepflicht bei archäologischen Funden.

Stellungnahme des planenden Büro´s in Absprache mit der Verwaltung:
Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 15. 06 1998

Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer Rhl.-Pf., Kaiserslautern

Stellungnahme vom 25.06.1998

Keine Bedenken

Staatl. Gewerbeaufsichtamt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 9.06.1998

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

6.07.1998

Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen. Die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde ist - mit Ausnahme des 1. Satzes - zu berücksichtigen.

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

Es wird auf die eigene Passage bezüglich der Unteren Landespflegebehörde verwiesen.

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 5.06.1998

Der Abstand von Bauanlagen zu angrenzenden Waldgrundstücken muß mindestens 30 m be-

tragen; ansonsten ist der Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstückes von der Verkehrssicherungspflicht rechtsverbindlich zu befreien.

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

Soweit als möglich wird der erforderliche Abstand bereits eingehalten. Die Forderung der Befreiung von der Verkehrssicherungspflicht ist nicht auf der öffentlich-rechtlichen Ebene des Bebauungsplanes abzuhandeln. Die Ortsgemeinde erklärt sich jedoch bereit, informierend auf die Privateigentümer einzuwirken.

Beschluss:

Die Anregungen werden entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zurückgewiesen.

Katasteramt, Grünstadt

Stellungnahme vom 10. 06 1998

Die vorliegende Fassung des Bebauungsplanentwurfes befindet sich nicht in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die Änderungen betreffen Flurstücksgrenzen, Flurstücksbeschreibungen und Änderungen im Gebäudebestand.

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

Es wird vorgeschlagen, die Änderungen in den Bebauungsplanentwurf zu übertragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 20. 07 1998

Die Trafostation soll mit einer Breite von 5 m anstelle von 3 m ausgewiesen werden, um sich nicht auf Privatgelände bewegen zu müssen.

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

Es wird vorgeschlagen, der gewünschten Vergrößerung der Trafostation zuzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst der Vergrößerung der Grundstücksfläche für die Trafostation zuzustimmen. Für die Trafostation ist jedoch eine Eingrünung vorzusehen.

Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt

Stellungnahme vom 12. 06.1998

Keine Bedenken

Die Zufahrten und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

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

Der Bebauungsplan enthält unter Ziffer II. 2. entsprechende Regelungen für die Stellplätze.

Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung um die Zufahrten zu ergänzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu verfahren.

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Stellungnahme vom 13.07.1998

Keine Bedenken

Auflagen:

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt ist zu beachten und einzuarbeiten

Es ist sicherzustellen, daß den Erfordernissen des § 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Rechnung getragen wird und der Strassenbaulastträger von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt ist.

Der L 518 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

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

Die Ausbaupläne der Neumüller Ingenieur GmbH für den Bereich der Schindtalstrasse sowie die des Ingenieurbüros Schönhofen für den Bereich der Ortseinfahrt (vorliegenden Stand: Mai 1996) wurden berücksichtigt und eingearbeitet. Die Ausbaupläne der L 518 / Ortsdurchfahrt Höningen tangieren den Bebauungsplan ohnehin nur im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem ehemaligen Altersheim und im Kurvenbereich vor dem Anwesen Höninger Altleiningener Strasse 8.

§ 1 (5) Nr. 1 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich berücksichtigt worden. Mit dem Bebauungsplan wird in direkter Zuordnung zur L 518 nur der vorhandene bauliche Bestand gesichert, die mögliche Bebauung der FlStNr. 1012/3 und 1012/2 wird durch die Bebauung entlang der L 518 abgeschirmt. Die Wohnnutzung ist bereits etabliert. Sollten Lärmeinwirkungen zu befürchten sein, hätte bereits beim Ausbau der L 518 hierzu Stellung genommen werden müssen. Da dies nicht der Fall war, ist davon auszugehen, daß den Anforderungen des § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde. Insoweit ist davon auszugehen, daß den Wünschen des Strassen- und Verkehrsamtes entsprochen wurde.

Entlang der L 518 findet keine weitere Bebauung mehr statt. Das Oberflächenwasser der westlich gelegenen Baugrundstücke wird sich aus topographischen Gründen nach Süden und nicht zur L 518 hin bewegen, so daß sich diese Auflage des Strassen- und Verkehrsamtes erübrigt.

Aufgrund des vorstehenden Sachverhaltes wird vorgeschlagen, die Auflagen des Strassen- und Verkehrsamtes zurückzuweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst die Auflagen des Strassen- und Verkehrsamtes zurückzuweisen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 16.06.1998

1. Grundsätzlich bemängelt wird, daß weder im Plan noch in den textlichen Festsetzungen Aussagen über notwendige Kompensationsmassnahmen enthalten sind. "Wir halten den Plan in seiner derartigen Form hinsichtlich den Forderungen des § 1a BauGB für völlig unzureichend und den rechtlichen Forderungen nicht genügend. Es besteht ein zwingender Nachbesserungsbedarf und die Berichtigung der formalen Fehler. "Bis zur Durchführung der Nachbesserungen machen wir geltend, daß die Beeinträchtigung des

- Schutzzweckes der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzer Wald" vorliegt und die erforderliche Zustimmung der Unteren Landespflegebehörde nicht erfolgt ist."
2. Die geplante Bebauung reicht bis ca. 20 m an den vorhandenen Waldrand heran. Aus Gründen einer möglichst optimalen Einbindung in die umgebenden Landschaft sollte die Bebauung weiter abgerückt werden. Es wird vorgeschlagen, "auf die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehene Stichstrasse und die hierdurch erschlossene Bebauung zu verzichten sowie die übrigen Bauflächen nach Süden hin zu stauchen, so daß ein Mindestabstand zum Waldrand von wenigstens 40 m erreicht wird."
 3. Das ehemalige Altenwohnheim soll mit einer entsprechenden Begrünung zum Aussenbereich abgeschirmt werden.
 4. Nicht plausibel erscheint die Abgrenzung des Plangebietes, da im Ostteil grosse Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden, ohne daß hierfür Festsetzungen erkennbar sind. Die Flächen werden damit dem Naturpark Pfälzer Wald entzogen. Es wird die Angabe einer ausreichenden Begründung gefordert, bzw. "sofern wichtige Gründe nicht bestehen, eine Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches bzw. die Festsetzung der nicht baulich überplanten Wiesenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB."
 5. Textliche Festsetzungen 10.1: Die Pflanzung von einem Hochstamm je 80 qm auf der kleinen Streuobstwiese wird für fachlich nicht optimal angesehen. Streuobstwiesen sollten mit einem Pflanzabstand von ca. 12 - 15 m (dies entspricht einem Baum je 150 qm) bepflanzt werden. Die Festsetzungen zur Pflege sind zu konkretisieren.
 6. Begründung Nr. 4.1 sowie Landespflegerischer Planungsbeitrag, Nr. 1.3: Die Naturparkverordnung bildet einen zwingend zu berücksichtigenden Planungsleitsatz, der sich dem Abwägungsspielraum der Gemeinde entzieht. Die Landesverordnung über den Naturpark Pfälzer Wald gilt in uneingeschränkter Weise.
 7. Begründung Nr. 5.7: Die Ersatzmassnahmen sind zu konkretisieren, die Art der ökologischen Aufwertung anzugeben und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen. Die Aussage, daß Ersatzmassnahmen erforderlich werden und für diese das Gebiet Kurzgewinn bevorzugt wird, ist nicht ausreichend.
 8. Begründung Nr. 7.1: Die Aussage, daß keine Schutzfläche im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen werden, ist falsch, da das Gebiet im Naturpark Pfälzer Wald liegt.
 9. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Nr. 5.4: Die Aussagen zum Ausgleichsbedarf sind zu konkretisieren. Die aufgezeigten Möglichkeiten der teilweisen Finanzierung über das Ackerrandstreifenprogramm sind rechtlich nicht machbar.

Die Bilanzierung des Eingriffsumfanges bezieht sich nur auf das Arten- und Biotoppotential. Die übrigen Landschaftsfaktoren wurden in dem hier angewandten Bewertungsschema der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz nicht erfasst. Die Bilanzierung ist zudem in der Einstufung des westlichen Plangebietsteils zu überprüfen. Neuanlagen von Streuobstwiesen können zudem nicht mit dem gleichen Faktor wie Altanlagen eingehen.

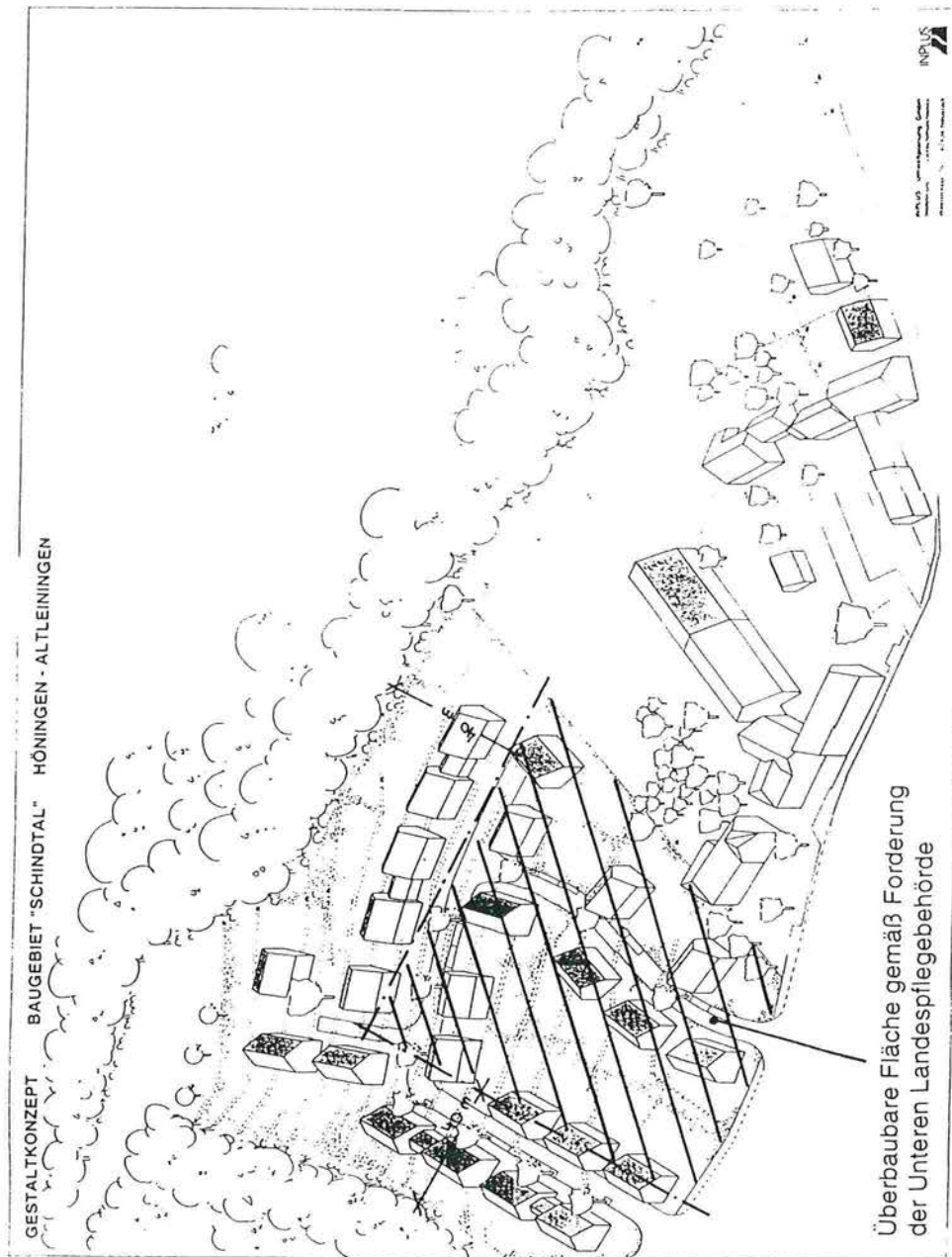
Nach erfolgter Nachbesserung bittet die Untere Landespflegebehörde um erneute Beteiligung zur Abgabe einer abschliessenden Stellungnahme.

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

- zu 1. Der Grünordnungsplan war hinsichtlich der Festsetzung von Kompensationsmassnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft noch nicht abgeschlossen. Nachdem ursprünglich die im rückwärtigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegenden Wiesenflächen für die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen waren, diese aber im Rahmen der Abwägung der Bedenken und Anregungen der Anwohner (vorgezogene Bürgerbeteiligung) entfallen mussten, konnte aus zeitlichen Gründen nur eine Übereinstimmung mit der Gemeinde Attleiningen erreicht werden, die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Gebiet Kurzgewann, für das eine detaillierte Entwicklungsplanung vorliegt und dessen Flächen auf dem Ökokonto der Gemeinde verbucht sind, angerechnet werden können. Eine detaillierte Darstellung der hier festgelegten Massnahmen sollte erst nach endgültiger Einigung über die städtebauliche Konzeption erfolgen. Der Grünordnungsplan wird demzufolge um die entsprechenden Kompensationsmassnahmen ergänzt und die erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der endgültige Grünordnungsplan wird mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt werden.
- zu 2. Bei der Verschiebung der gesamten Bebauung nach Süden, so daß ein Abstand von 40 m zum Waldrand eingehalten wird, müsste eine komplette Baureihe aufgegeben werden. Konsequenterweise müsste dann auch im Westen ein Abstand von 40 m eingehalten werden. Bei einer derartigen Verkleinerung des bebauten Bereiches ist eine wirtschaftliche Erschliessung und adäquate Bebauung jedoch nicht mehr möglich (siehe Planskizze A). Damit müsste das gesamte Baugebiet "Am Schindtal" aufgegeben werden. Über die grundsätzliche Bebaubarkeit ist jedoch bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zugunsten des Gebietes entschieden worden.
- Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, daß auch die im Süden angrenzende alte Bebauung entlang der Strasse "An der Eiche" einen geringeren Abstand zum Wald einnimmt, als die hier geforderten 40 m. Die gesamte Ortslage von Höningen wird mehr oder weniger direkt vom Wald begrenzt, so daß dies als ortstypisch anzusehen ist.
- Möglich wäre allerdings der angesprochene Verzicht auf die Stichstrasse im Nordwesten und deren Bebauung. Die nördlich angrenzende Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese könnte dann entsprechend vergrössert werden.
- zu 3. Gemäß Ziffer II 3.1 der Textlichen Festsetzungen sind je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen, so daß eine Einbindung in die Landschaft grundsätzlich gegeben ist. Im Westen der neu ausgewiesenen Baufläche ist eine Begrünung nicht realisierbar, da ansonsten die Belichtung des Gebäudes stark eingeschränkt wird. Im Osten ist eine Eingrünung zur Nachbarbebauung hin festgesetzt. Auf eine Eingrünung nach Norden wurde verzichtet, da auch alle anderen Gebäude nicht mit derartigen Festsetzungen belegt wurden. Die Zulässigkeit von Garagen kann allerdings entfallen. Denkbar wäre auch die Aufnahme eines Pflanzgebotes nördlich und westlich der festgesetzten Stellflächen sowie eine Bepflanzung der Stellplätze selbst. Dies könnte als Ergänzung zu Ziffer II. 2. wie folgt lauten: "Stellplatzflächen von mehr als 100 qm Grundfläche sind an mindestens drei Seiten mit Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite zu umgeben. Art und Umfang der Bepflanzung richtet sich nach Ziffer I 13.2 der Textlichen Festsetzungen. Die Pflanzstreifen dürfen ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze liegen, wenn sie an diese unmittelbar angrenzen. Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 13.2, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen

und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche in der Grössenordnung eines Stellplatzes zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind fachgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben."

- zu 4. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde entlang bestehender Flurstücksgrenzen vorgenommen und ist daher durchaus plausibel. Nicht nachvollziehbar wäre hingegen die Ausgrenzung von Grundstücksteilen an willkürlich zu ziehenden Grenzen. Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfes belegte die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einigen Bereichen mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie sie von der Unteren Landespflegebehörde gefordert wird. Bei diesen Grundstücken handelt es sich aber nicht um eigene Grundstücke, die ohne Festsetzun-



Planskizze A: Darstellung der Abstandsflächen zum Waldrand von 40 m

gen sind, sondern um Teile von Baugrundstücken, die nur nicht überbaut werden dürfen. Die Grundstückseigentümer haben sich im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vehement gegen eine Überplanung ihrer Grundstücke zugunsten des Naturschutzes gewehrt, so daß, um den Bebauungsplan überhaupt durchsetzen zu können, letztendlich nur eine Herausnahme der Flächen nach § 9 Nr. 1 Nr. 20 BauGB übrig blieb (siehe auch Kommentierung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Die Flächen sollten auf ausdrücklichen Wunsch der Ortsgemeinde Attleiningen aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben, um eine weitere Bebauung, die ansonsten gegebenenfalls nach § 34 BauGB möglich wäre, zu verhindern. In sofern sind diese Fläche auch nicht ohne Festsetzung, sondern verhindern durch die Kennzeichnung als nicht überbaubare Flächen (als Teil der privaten Grundstücksflächen) eine unerwünschte Bebauung.

- zu 5. Die Anzahl der Hochstammpflanzungen entspricht der in einschlägiger Fachliteratur angegebenen Werten. So wird im "Landschaftspflegkonzept Bayern: Band II.5 Lebensraumtyp Streuobst, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenarbeit mit der ANL eine Baumbestandsdichte von 150 - 300 Hochstämmen pro ha angegeben. Dies entspricht einem Hochstamm pro 40 - 70 qm. Bei einer geringeren Pflanzdichte würden auf der Gesamtfläche nur 2 Obstbäume zu pflanzen sein. Aus Landschaftsbildaspekten sollte daher an der Festsetzung "Ein Hochstamm je 80 qm Grundstücksfläche" festgehalten werden.

Die Festsetzungen werden bei der Überarbeitung des Grünordnungsplanes wie folgt konkretisiert:

"Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen."

- zu 6,7,8,9:

Wird bei der Überarbeitung des Grünordnungsplanes korrigiert bzw. ergänzt und gegebenenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet.

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

Der Grünordnungsplan ist zu überarbeiten, die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Die nordwestliche Stichstrasse und deren Bebauung wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen und die angrenzende Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend vergrößert.

Ziffer II. 2. wird wie folgt ergänzt:

"Stellplatzflächen von mehr als 100 qm Grundfläche sind an mindestens drei Seiten mit Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite zu umgeben. Art und Umfang der Bepflanzung richtet sich nach Ziffer I 13.2 der Textlichen Festsetzungen. Die Pflanzstreifen dürfen ausserhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze liegen, wenn sie an diese unmittelbar angrenzen. Auf Stellplätzen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste 13.2, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche in der Grössenordnung eines Stellplatzes zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind fachgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert.

An der Anzahl der auf der Streuobstwiese zu pflanzenden Hochstämme wird festgehalten. Ziffer 10.1 der textlichen Festsetzungen erhält insgesamt folgenden Wortlaut:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 80 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:

Apfelsorten:	Birnensorten:
Danziger Kantapfel	Köstliche von Charneu
Schöner aus Nordhausen	Gellerts Butterbirne
Winterrambour	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Croncels	Grüne Jagdbirne
Jakob Lebel	Schweizer Wasserbirne
Bittenfelder	Oberöstr. Weinbirne

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Herstellung von Fusswegen ist zulässig, sofern sie mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden."

Der Gemeinderat beschliesst:

- den Grünordnungsplan entsprechend der Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde zu überarbeiten und die Ergebnisse in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht verändert werden.
- Auf die nordwestlich vorgesehene Stichstrasse und die dort eingeplanten Häuser soll verzichtet werden.
- Auf der Streuobstwiese soll je 150 qm ein Hochstamm gepflanzt werden.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.

Neustadt/ Altleiningen / Hettenleidelheim, den 30.10.1998

Die beschlossene Überarbeitung des Grünordnungsplanes hatte zur Folge, daß Ersatzflächen im Eckbachtal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden. Die textlichen Festsetzungen wurden in Ziffer 11.2 um die Ersatzmassnahmen ergänzt. Des weiteren erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücksflächen (Ziffer 12).

Diese Änderungen lagen als Bebauungsplan - Entwurf in der Fassung vom 7.04.1999 dem Auslegungsbeschluss vom 6.05.1999 zugrunde.

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

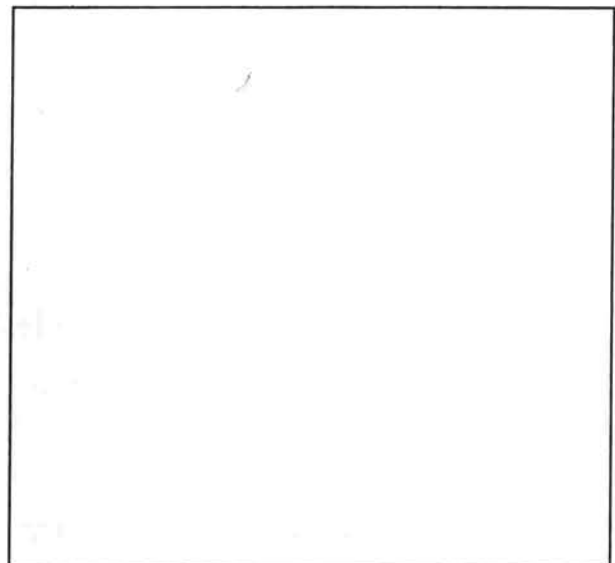
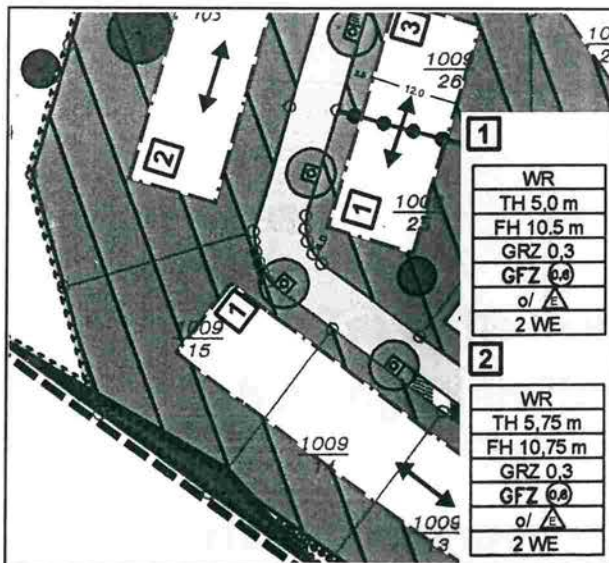
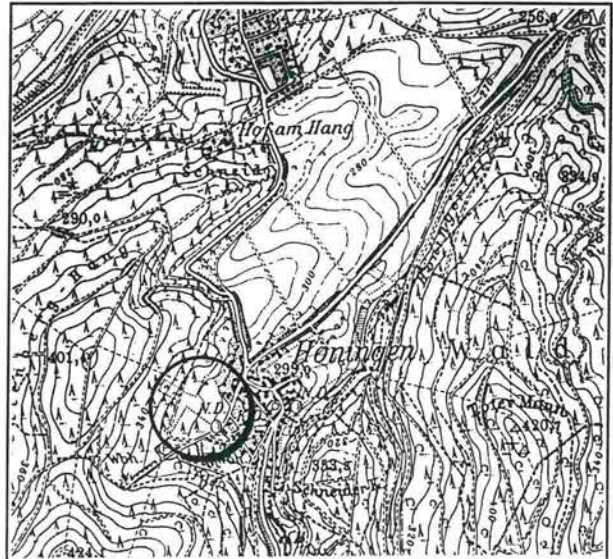
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 9.08.1999 bis 8.09.1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Neustadt/ Altleiningen / Hettenleidelheim, den 21.09.1999



Altleiningen



**Bebauungsplan "Am Schindtal - 1. Änderung"
und Satzung
über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Ortsgemeinde Altleiningen - Ortsteil Hönningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Neustadt, den 4.11.2002

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Schindtal - 1. Änderung"**

**Ortsteil Höningen - Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (Zehntes Euro-Einführungsgesetz) (BGBl. I, S.3762) m.W.v. 1.01.2002

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - 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), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. Nr. 24, S. 303)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 6.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

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 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig sind die in § 3 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die des § 3 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 Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe :

- im Reinen Wohngebiet über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der an die traufständige Grundstücksseite angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken, bei denen keine Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt ist, liegt der Höhenbezugspunkt an der an die breitere Grundstücksgrenze angrenzenden 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 zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist teilweise in der Planzeichnung die Hauptfirstrichtung zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig.

Diese Festsetzung gilt auch für Nebenanlagen und Garagen.

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

6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
7. **Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen.
8. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' ist im Bebauungsplan "Parkplatz" ausgewiesen.
9. **Versorgungsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die Versorgungsfläche dient der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität.

Die geplante Trafostation ist mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung (Pflanzung entsprechend der Pflanzliste Ziffer 12.2) zu umfassen.
10. **Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 10.1 **Streuobstwiese**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Streuobst" ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 150 qm Grundstücksfläche ist ein Hochstamm lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:
- | | |
|------------------------|-----------------------|
| Apfelsorten: | Birnensorten: |
| Danziger Kantapfel | Köstliche von Charneu |
| Schöner aus Nordhausen | Gellerts Butterbirne |
| Winterrambour | Pastorenbirne |
| Kaiser Wilhelm | Gute Graue |
| Croncels | Grüne Jagdbirne |
| Jakob Lebel | Schweizer Wasserbirne |
| Bittenfelder | Oberöstr. Weinbirne |
- Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o.a. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Herstellung von Fusswegen ist zulässig, sofern sie mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.

10.2 Offenland (Exclave)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung "Offenland" ist zu entstocken und dauerhaft offen zu halten.

Um die Windwurfgefahr der Nachbarbestände nicht übermäßig zu fördern, kann in Einzelbereichen die Entnahme sukzessive erfolgen - Jungbäume sind aber grundsätzlich sofort zu entfernen um die Bodenbelichtung zu fördern; die Wurzelstubben sollen abgefräst werden. Ältere Buchen, Erlen und Wildkirschen können nach Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde stehen bleiben.

Bei starken Nadelstreuansammlungen ist eine Kalkung durchzuführen und ggf. jährlich zu wiederholen.

Die Flächen sind durch regelmäßige Mulchung oder durch einmalige, bei Bedarf auch zweimalige Mahd pro Jahr offen zu halten - die Mahd ist für einzelne Flächen oder Streifen in versetztem zeitlichem Abstand durchzuführen, um unterschiedliche Blühspekte zu erzielen - ein besonderes Augenmerk ist auf die Unterdrückung der Brombeere zu legen. Die Durchführung der Mäh- oder Mulcharbeiten ist dauerhaft zu sichern.

Soweit vorhanden und noch intakt ist die Funktion von Entwässerungsgräben oder -mulden aufzuheben. Die Bodenfeuchte ist, insbesondere im südlichen Bereich, durch geeignete Maßnahmen gezielt zu verbessern.

Nach ca. 8-10 Jahren ist eine standortdifferenzierte Bestandsaufnahme durchzuführen um ggf. die Entwicklungsrichtung einzelner Flächen neu zu bestimmen.

10.3 Regenwasserversickerung

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.

11. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Grundstücksflächen § 9 Abs. 1a BauGB

Für die Ausgleichsmassnahmen (Ziffer 10.1) werden den Strassenverkehrsflächen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kennzeichnung "Streuobstwiese" sowie die im Strassenraum festgesetzten anzupflanzenden Bäumen zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 1 gekennzeichnet.

Für die Ausgleichsmassnahmen (Im Grünordnungsplan als Minderungsmaßnahme M 1 gekennzeichnet) (Ziffer 12.1) werden den Flächen des Reinen Wohngebietes die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 2 gekennzeichnet.

Für die Ersatzmaßnahmen (Ziffer 10.2) werden den Flächen der Wohngebiete die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Kennzeichnung "Offenland" zugeordnet. Die Zuordnung ist mit der Kennziffer Z 3 gekennzeichnet.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12.1 Anpflanzen von Bäumen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Baumstandorten sind standortgerechte einheimischen Hochstämme der nachfolgenden Pflanzliste, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Die Baumscheibe ist standortgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) oder durch die Grundstückerschließung notwendig wird.

Pflanzliste für Hochstämme im Strassenraum:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche

12.2 Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Laubgehölzen der naturnahen Waldrandgesellschaften entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Pflanzdichte: Je qm ein Strauch, 2 x verpflanzt und je 50 qm ein Heister oder ein Strauch 3 x verpflanzt und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzt.

Pflanzliste

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Castanea sativa (Eßkastanie), Juglans regia (Walnuß), Fagus sylvatica (Buche), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus silvestris (Wildapfel), Pyrus pyraster (Wildbirne), Prunus avium (Wildkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa spec. (Wildrosen in Sorten), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche)

- 13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie Bäume innerhalb privater Gartenflächen mit einem Stammumfang > 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 88 LBauO
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
- 1.1 Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen oder in Sichtmauerwerk oder Holzbauweise auszuführen. Zulässig sind außerdem Massiv - Holzhäuser.
- 1.2 Dachgestaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45 ° Neigung auszuführen. Für die Dacheindeckung einschliesslich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraun), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten, offene Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie dürfen einzeln nicht mehr als 2,0 m Länge aufweisen und insgesamt 50% der Dachfläche nicht überschreiten. Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.
- 2. Gestaltung von Stellplätzen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
Zur Minimierung der Bodenversiegelung sind die Stellplätze im Bereich des Bebauungsplanes in wasserdurchlässiger Decke auszuführen.
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
- 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher aus der Pflanzliste 12.2 zu pflanzen.
- 3.2 Abfallbehälter**
Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen. 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 und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

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

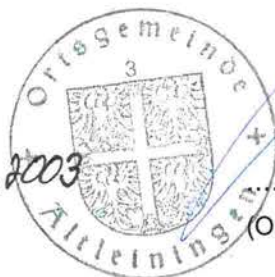
4. Grünordnung

Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumassnahmen (bsplw. im angrenzenden Strassenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmassnahmen nach RAS-LG 4 durchzuführen. Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Stand: 4.11.2002

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 07.02.2003



[Handwritten signature]
.....
(Ortsbürgermeister)

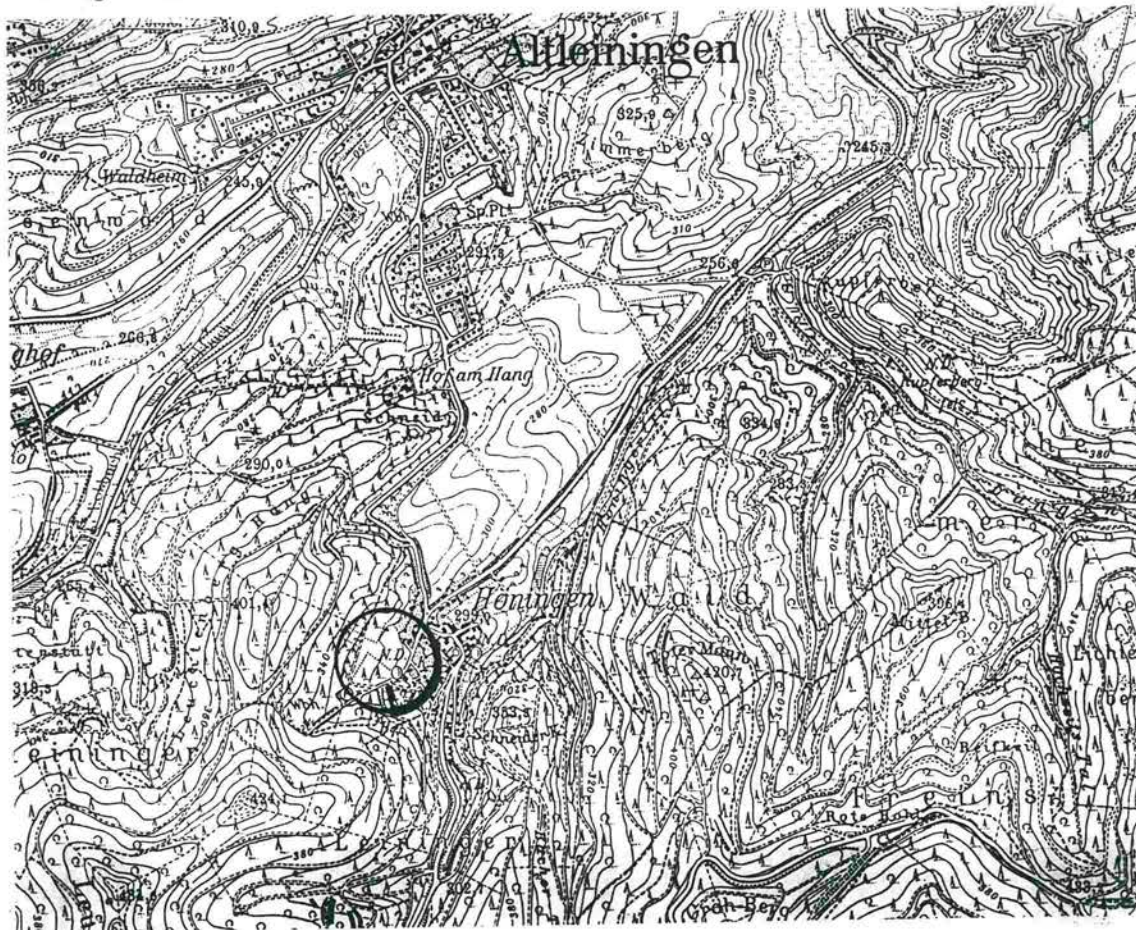
Begründung zum

Bebauungsplan "Am Schindtal - 1. Änderung"
Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Altleiningen, Ortsteil Höningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die FISTnr. 1009/10 - 1009/15, 1009/103, 1009/18 - 1009/30, 1010/5 - 1010/11 und 1002/11 in der Gemarkung Altleiningen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schindtal" erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes "Am Schindtal", rechtskräftig seit 1999.

3. Erfordernis der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung wurde erforderlich, da sich im Verlauf der ersten Bauanträge zeigte, dass die Einhaltung der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen zu nicht beabsichtigten Härten führen kann.

Zudem erwiesen sich die neuen FISTnr. 1010/10 und 1010/8 aufgrund der Größenverhältnisse und der erforderlichen Gebäudeausrichtung als schwer verkäuflich. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die Grundstückszuschnitte der FISTnr. 1010/8 - 1010/11 zu ändern.

4. **Umfang der Planänderung**

Die Planänderung umfasst zum einen die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen. Zur Klärung der bislang zulässigen Bauhöhen in Bezug zur mittlerweile höhenmässig detailliert geplanten - und teilweise bereits realisierten - Erschliessungsstrasse wurden für alle Grundstücke die zulässigen Bauhöhen in Schnittzeichnungen dargestellt und kommentiert. Auf der Grundlage dieser Schnitte ist der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen zu dem Ergebnis gekommen, die Begrenzung der Sockelhöhe vollständig aufzuheben und die zulässigen Trauf- und Firsthöhen der nordwestlichsten Hanggrundstücke anzuheben. Lediglich für die F1StNr. 1010/9 und 1009/26 wurden die Höhenbegrenzungen nach unten korrigiert um eine bessere Anpassung die Umgebungsbauten zu gewährleisten. Dadurch, dass bei diesen Grundstücken der Bezugspunkt für die Messung der Gebäudehöhen an dem nordwestlich verlaufenden Strassenstück liegen, die angrenzenden Grundstücke aber ihren Bezugspunkt an den tieferliegenden nordwest - südöstlich verlaufenden Strassenstücken haben, würden diese Gebäude ansonsten im Vergleich zur angrenzenden Bebauung wesentlich höher wirken. Lediglich für das Grundstück 1009/25 war eine Änderung der Höhenbegrenzung nicht möglich, da dieses Grundstück in Privatbesitz ist.

Da sich die von der Einschränkung betroffenen Grundstücke in Gemeindebesitz befinden, wurden gegenüber den bisher zulässigen Höhen keine Schadensersatzansprüche ausgelöst.

Die Festsetzungen zur Sockelhöhe wurden aufgehoben.

Des Weiteren wurden für die F1StNr. 10108 - 1010/11 die Grundstückszuschnitte geändert (sh. Planzeichnung). Um eine optimalere Ausrichtung der Gebäude erreichen zu können, wurde einerseits bei diesen neu entstandenen Grundstücken auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung verzichtet, zum anderen die Baugrenzen so erweitert, dass auch eine Stellung der Wohngebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenzen möglich wird. Damit wird zwar in den zeichnerischen Festsetzungen die GRZ von 0,3 weit überschritten, aber entsprechend den Wünschen des Gemeinderates die bauliche Ausnutzung der Wohngrundstücke wesentlich flexibler gehandhabt. Gemäß Baunutzungsverordnung gelten bei einer Abweichung von Baugrenzen und der festgesetzten GRZ die jeweils einschränkenderen Werte.

Da bei Aufhebung der Hauptfirstrichtung die Höhenbezugspunkte der Eckgrundstücke nicht mehr eindeutig sind, wurde diese Festsetzung entsprechend ergänzt, so dass für das Grundstück südlich der gen Osten gerichteten Stichstrasse der Höhenbezugspunkt weiterhin an dieser liegt und nicht an dem nordwest - südöstlich verlaufenden Strassenstück.

Die übrigen textliche Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan - soweit sie den Geltungsbereich betreffen - unverändert übernommen. Nach Beschluss des Gemeinderates sind nunmehr allerdings auch Massiv - Holzhäuser zulässig.

5. **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Aufgrund der Planänderung ergeben sich keine Veränderungen von Natur und Landschaft.

Anlage zur Begründung:

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Neufassung des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 wurde gemäß § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben, und zwar im Rahmen einer Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11. - 23.12.2002 (Veröffentlichung vom 14.11.2002). Es gingen xx Anregungen und Bedenken ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.11.2002 mit Termin bis 23.12.2002 durchgeführt.

Vom Träger öffentlicher Belange (Kreisverwaltung - Untere Landesplanungsbehörde - Bad Dürkheim) wurde mit Schreiben vom 20.11.2002 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken geltend gemacht werden.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 8.01.2003

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 6.06.2002 bzw. 7.11.2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schindtal" beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.11.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung betroffener Grundstückseigentümer / Träger öffentlicher Belange § 13 BauGB

Der Gemeinderat Altleiningen hat am 7.11.2002 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.11. - 23.12.2002 statt.

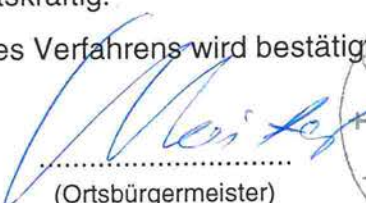
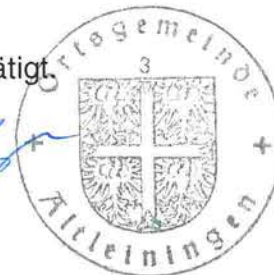
Altleiningen, den 07.02.2003
.....
(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 4.11.2002 sowie die Begründung in der Fassung vom 4.11.2002 wurde am 6.02.2003 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 13.02.2003 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 14.02.2003
.....
(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan "Am Schindtal - 1. Änderung"

Ausgefertigt:

Altleiningen, den 07.02.2003
.....
(Ortsbürgermeister)