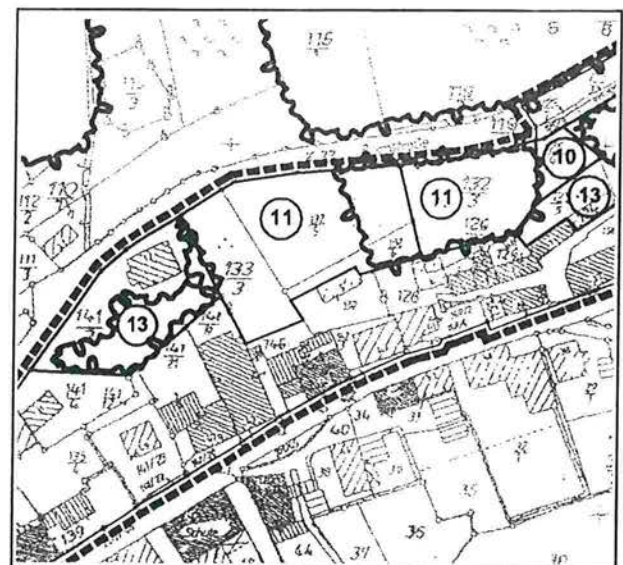
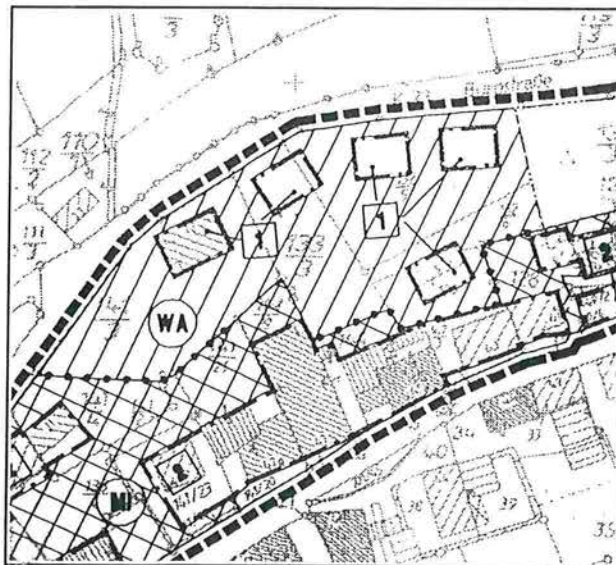
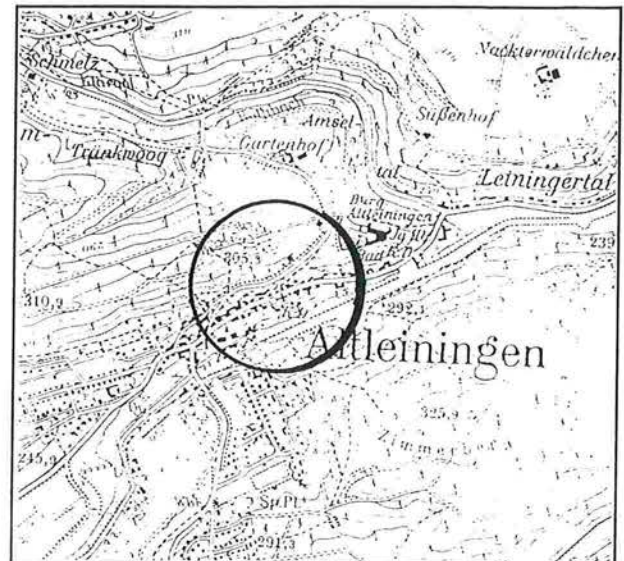




Altleiningen



**Bebauungsplan  
"Am Schlossberg"  
und Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Ortsgemeinde Altleiningen  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

**Textliche Festsetzungen zum**  
**Bebauungsplan "Am Schlossberg"**  
**Gemeinde Altleiningen**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

**HINWEIS:**

**Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 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 über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I 1998, S. 2995)

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 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### 1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausserhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

##### 1.3 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" § 10 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung von einem oder mehreren Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von max. 100 qm einschliesslich überdachter Freibereiche und einer Firsthöhe von max. 6,5 m. Die Gebäude dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

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 Artenliste gemäß Ziffer 10 zu ersetzen.

Stellplätze sind so im Gelände zu integrieren, daß sie von aussen nicht sichtbar sind.

**1.4 Sondergebiet "Freizeitnutzung" / "Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung"****§ 11 BauNVO**

Das Sondergebiet 'Freizeitnutzung'/'Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung' dient der Unterbringung von dem Fremdenverkehr dienenden Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen der Ortsgemeinde Altleiningen. Zulässig ist insbesondere ein Beherbergungsbetrieb, eine Gaststätte und / oder ein Jugendfreizeitheim.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, daß nur Nutzungen zulässig sind, bei denen die Lärmimmissionswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bezogen auf das an der Zufahrtsstrasse liegende "Allgemeine Wohngebiet" von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Gebäude nur auf max. 50 % der Grundstückslänge zulässig. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste Ziffer 10, 3 x verpflanzter Qualität, mit Ballen, aus extra weitem Stand in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang und in gleichmäßiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Die Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Die Nord- und Ostseite des Geländes ist mit einer mind. 4 m breiten Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen nach der Artenliste gemäß Ziffer 10 einzugrünen. Dazu sind je qm ein verpflanzter Strauch, 60 - 100 und je 50 qm 1 Solitärstrauch, 125 - 150 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Standortuntypische Gehölze, insbesondere Nadelgehölze sind sukzessive zu entfernen.

**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.

Das III. Vollgeschoss ist nur im Kellergeschoss zulässig.

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

Gemäß Planeintrag wird die offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an allen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.

Im Plangebiet sind entsprechend des Planeintrages nur Einzel- bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Im "Mischgebiet" sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante (d.h. Wohngebäude oder Garagengebäude) zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf einer der seitlichen Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante oder im Bereich einer der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

In den Sondergebieten gelten die in den Ziffern I 1.3 und I 1.4 festgesetzten Regelungen.

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

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist im "Allgemeinen Wohngebiet" auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

**6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Fußweg' und 'Parkplatz' ausgewiesen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' dient der Ortsgemeinde Altleiningen und ist unmittelbar nach erfolgtem Abriss der Gebäude herzustellen. Die Flächenbefestigung soll mit einem wasserdurchlässigen Belag erfolgen.

Auf der Fläche sind mindestens vier standortgerechte einheimische Hochstämme aus der Pflanzliste 10, 3 x verpflanzter Qualität, 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 Baumscheiben sind standortgerecht zu bepflanzen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

**7. Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB****Zweckbestimmung: Nutz- und Ziergärten**

Im Bereich privater Grünflächen sind Neupflanzungen von Gehölzen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten bzw. mit eingebürgerten Laubgehölzen nach Artenliste Ziffer 10 zulässig.

Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemess-

sen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals) sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze nach der Artenliste gemäß Ziffer 10 zu ersetzen.

**Zweckbestimmung: Wiese**

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 10 zu ersetzen.

Zulässig Maßnahmen:

Mähwiesennutzung mit max. 2-maliger Mahd/Jahr und extensive Weidenutzung (maximal 0,6 GVE (Grossvieheinheiten) pro ha) ausserhalb der vorhandenen Gehölzbestände. Diese sind durch geeignete Massnahmen, insbesondere vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen.

Unzulässige Maßnahmen

Unzulässig sind alle Maßnahmen, die die Bestandsqualitäten oder die das Entwicklungspotential beeinträchtigen. Hierunter sind vor allem Maßnahmen zur Entwässerung (Drainage), der Umbruch zur ackerbaulichen Nutzung und die Mineraldüngung der Flächen zu verstehen.

**8. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zugunsten in der Planzeichnung benannten Eigentümer zu belasten.

**9. Wald § 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB**

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Arten der Pflanzliste Ziffer 10 zu ersetzen.

Massnahmen, die geeignet sind, den durchwurzelungsfähigen Bodenkörper zu beeinträchtigen sind zu unterlassen bzw. bedürfen der Genehmigung.

**10. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist ein Pflanzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche ist je qm ein verpflanzter Strauch 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.

**Pflanzliste****Bäume 1. Ordnung:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula verrucosa	Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

**Bäume 3. Ordnung + Sträucher 1. Ordnung:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus domestica spec.	Wildpflaume in Sorten
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling

**Sträucher, 2. Ordnung:**

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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

**11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Arten der Pflanzliste Ziffer 10 zu ersetzen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

**Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für die Bereiche "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet".**

### 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 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 naturbelassener oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und 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 dürfen nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

##### 1.1.4 Farbgestaltung

Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassade harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig.

Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

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

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 Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45° Neigung auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind zulässig. 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. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.

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. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und die Traufkante nicht unterbrechen. Zwerchgiebel sind zulässig.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Allgemein zulässig sind jedoch Lüftungsfenster bis zu einer Grösse von 0,25 qm.

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 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 10 bzw. eingebürgerte Laubgehölze zulässig.

**2.2 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.

## 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. 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: 14.03.2002

**Ausgefertigt:**

Altleiningen den, *02.07.2002*



(Ortsbürgermeister)

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan "Am Schlossberg"**  
**Gemeinde Altleiningen**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

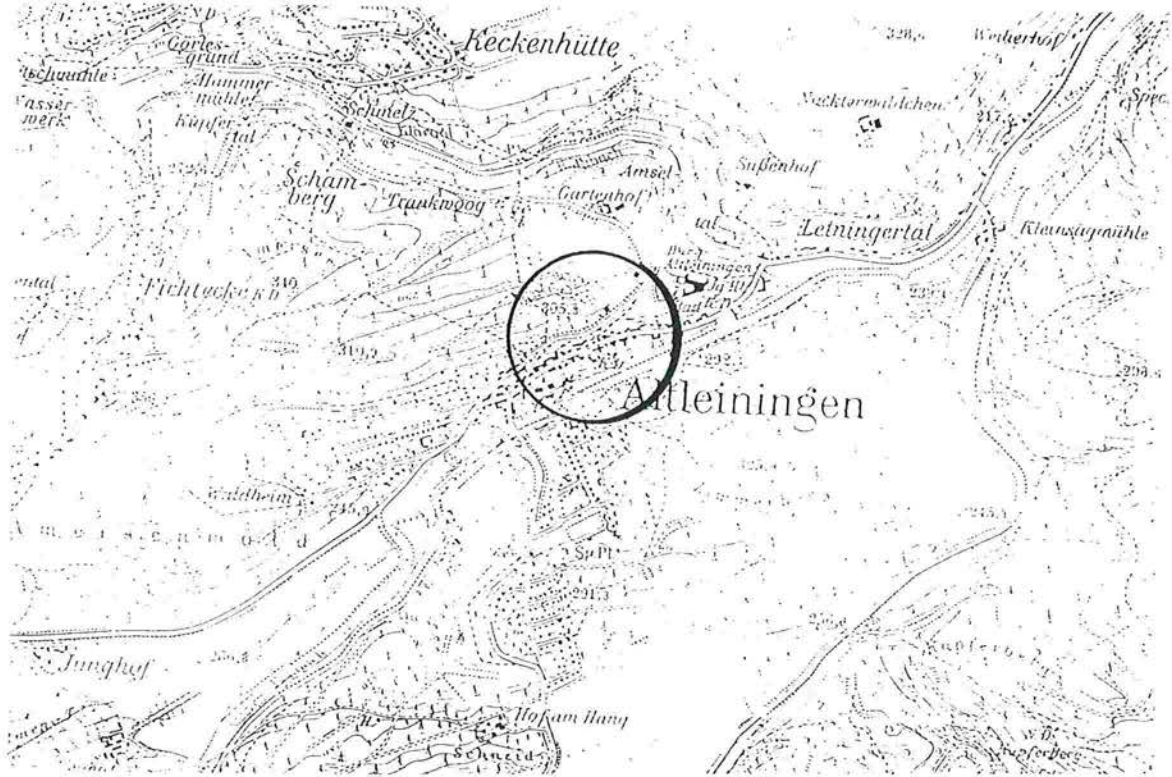
## Inhaltsverzeichnis

- 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**
  - 4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme
  - 4.2 Landespflegerische Bestandserfassung
  - 4.3 Landespflegerische Bestandsbewertung
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Erschliessung
  - 5.4 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
  - 5.6 Grünordnung und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 5.7 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 liegt im Nordosten der Ortsgemeinde Altleiningen, 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 nördlich der Hauptstrasse bis zur Einmündung der Burgstrasse, den südlichen Bereich der Burgstrasse bis zum Parkplatz vor der Jugendherberge Burg Altleiningen sowie das ehemalige Hotel Berghof, die daran westlich angrenzenden Wiesen und die drei Wochenendhausgrundstücke.

Das Plangebiet hat eine Grösse von 6,3 ha.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim abgeleitet. Dieser stellt den Bereich entlang der Hauptstrasse bis zur Burgstrasse als "Gemischte Baufläche - Dorfgebiet", die Bebauung südlich der Burgstrasse bis zum Ende des Geltungsbereiches als "Wohnbaufläche" dar. Letzteres berücksichtigt nicht, daß allein schon aufgrund der Topographie eine Bebauung ab F1StNr. 122/12 ausscheidet.

Die Flächen nördlich der Burgstrasse sind komplett als "Fläche für die Landwirtschaft"

ausgewiesen, weder die zwei Wohnbau-, noch die Wochenendhausgrundstücke oder das ehemalige Hotel sind verzeichnet.

Der Flächennutzungsplan ist damit in den vom Bebauungsplan abweichenden Bereichen schon durch den Bestand völlig überholt.

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

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches nördlich der Hauptstrasse sowie die Sicherung, Gestaltung und Nutzung der südlichen und nördlichen Burgstrasse. Letzteres beinhaltet eine Abgrenzung baulicher Erweiterungsflächen entlang der südlichen Burgstrasse gegenüber schützenswerten Biotopstrukturen, die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen wohnbaulichen Nutzung an der nördlichen Burgstrasse und der Wochenendhausgrundstücke (ohne hier Erweiterungen zuzulassen), die Offenhaltung der östlich anschliessenden Wiesenflächen und Regelung der potentiellen Nachfolgenutzung für die Fläche des ehemaligen Hotels Berghof.

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

### **4.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Der bebaute Bereich entlang der Hauptstrasse ist - etwa ab der Einmündung des Weges Burgberg - Teil des eigentlichen Ortskernes von Altleiningen.

#### **Gebäude**

Die Bebauung besteht aus ein- bis dreigeschossigen Bauten mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern, überwiegend rotbrauner Dachdeckung. Teilweise ist das Dachgeschoss zusätzlich ausgebaut und mit Satteldach- oder Schleppgaupen versehen. Nur ein Gebäude hat sogar Gaupen auf zwei Ebenen. Wenige Hauptgebäude, so der Getränkeshop neben dem Gemeindesaal und die Sparkasse sind mit ortsuntypischen Flachdächern versehen.

An der östlichen Hauptstrasse sind die Gebäude rein wohnbaulich genutzt. Ab Haus Nr. 45 finden sich dann vermehrt Geschäfte, so z.B. das "Kaufhaus", die Sparkasse, eine Gaststätte und auch der Gemeindesaal von Altleiningen. Der gesamte Bereich weist Mischgebietscharakter auf.

Entlang der Burgstrasse befinden sich wiederum nur Wohnhäuser.

Nach der Einmündung der Ringstrasse in die Burgstrasse beginnt bereits der Wald, die Wohnhäuser Burgstrasse 15 und 16 stehen schon ausserhalb der geschlossenen Ortschaft. Das Ortsschild befindet sich etwa mittig des Grundstückes 119/3. Die Wohngebäude sind allerdings von der Strasse aus kaum sichtbar, da terrassierte und stark bepflanzte Vorgärten diese abschirmen.

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befinden sich noch drei Wochenendhausgrundstücke, die unmittelbar an den Wald angrenzen (sh. Bestandsaufnahme Landes-

pflge). Im Nordosten liegt das ehemalige Hotel Berghof, das mittlerweile als Bauruine brach liegt und durch die umgebende Bepflanzung etwas abgeschirmt wird.

### **Fassaden**

Die Fenster weisen nahezu einheitlich stehende Formate auf, teilweise sind auch noch die Klappläden vorhanden. Die Gebäudesockel sind vielfach verkleinert. Auch Balkone und als Terrassen genutzte Flachdächer von Garagen sind zu finden. So ergibt sich insgesamt ein sehr vielfältiges Ortsbild, daß aber durch die gut gegliederten Fassaden in hellen Farbtönen (weiss, beige, grau) mit abgesetzten Fenster- und TürGESIMSEN aus Sandstein, ein insgesamt harmonisches Struktur ergibt.

### **Strassenraum**

Die Bebauung schliesst sich überwiegend unmittelbar an die Hauptstrasse an, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut ist. Die Strassenverkehrsfläche ist durch Parkboxen so eingeeengt, daß eine Geschwindigkeitsreduzierung automatisch erfolgt.

Aufgrund des nach Norden - im östlichen Teil des Plangebietes unmittelbar nach der Strasse - steil ansteigenden Geländes sind die ersten Geschosse teilweise nur als Kellergeschosse bzw. Garagen nutzbar. In einigen Bereichen ist der Höhenversprung auch durch Beton- oder Sandsteinmauern mit einer Höhe bis zu 2,50 m aufgefangen. Erst ab Haus Nr. 13 liegen die Eingänge auf Strassenniveau. Der Geländeversprung kommt hier erst in den Gartenbereichen zum Tragen. Vorgärten sind durch diese topographische und bauliche Situation selten.

Die Strasse "Burgberg" ist in der Einmündung in die Hauptstrasse quasi nur als Hofausfahrt erkennbar, östlich von Haus Nr. 1 grenzen Treppenstufen den befahrbaren Bereich ab, der Weg verläuft als Wanderweg, zunächst gepflastert, später unbefestigt bis zur Burg.

Die Burgstrasse ist als Zufahrt zur Jugendherberge entsprechend ausgebaut, ein Fussweg ist allerdings nur auf Höhe der beiden Wohnhäuser vorhanden.

## **4.2 Landespflegerische Bestandserfassung**

Im August 2000 wurde auf der Grundlage eines Katasterplanes und des Luftbildes eine Bestandserhebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Die folgende Bestandsbeschreibung der einzelnen Biotope und Lebensraumstrukturen folgt den im Bestandsplan (siehe Anlage 1) eingetragenen Nummern.

### **Offenland und Begleitstrukturen**

#### **◇ Nr. 1 Fettwiese/-weide in Hanglage**

Aufgrund der Weidenutzung mit erhöhtem Nährstoffeintrag durch Viehdung stellt sich die Grünlandfläche als Fettwiese/-weide dar. Auffällig sind stickstoffanzeigende Pflanzenarten, die auf der ganzen Fläche verbreitet vorkommen, wie der Löwenzahn (*Taraxum officinale*), oder die vom Vieh verschmähte und in dichten Horsten wachsende Brennessel (*Urtica dioica*). Sehr charakteristisch für Weiden in frischer, mittlerer bis unterer Hanglage ist der Weißklee (*Trifolium repens*), der sehr häufig unter den krautigen Pflanzen vertreten ist.

Weitere Arten auf der Fläche, die den Biotop als „frische bis wechselfeuchte Glatt- haferwiese der Tal- und unteren Hügellagen“ (*Arrhenaterretum medioeuropaeum*, KLAPP) charakterisiert, sind (eine Auswahl):

Glatthafer	Arrhenaterum elatior
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne
Knautgras	Dactylis glomerata
Wiesensippau	Crepis biennis
Wiesenbocksbart	Tragopogon orientalis
Wilde Möhre	Daucus carota
Schafgarbe	Achillea millefolium
Witwenblume	Knautia arvensis
Spitzwegerich	Plantago lanceolata
Wiesenplatterbse	Lathyrus pratensis
Wiesenglockenblume	Campanula patula
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acer

Entlang des nördlichen Zaunes stehen vereinzelt strauchwüchsige Gehölze:

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus mas
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pflaume	Prunus domestica

Am Weideeingang oberhalb des alten Hotelgebäudes und im Schatten des linienförmigen Gehölzes (siehe die folgende Beschreibung) sind deutliche, z.T. massive Trittschäden durch Weidevieh erkennbar.

#### ◇ **Nr. 2 Bandförmige Baumhecken**

Zentral auf der Weidefläche und als südliche Begrenzung zur Fahrstraße stehen geschlossene Gehölzbänder, die als Baumhecken zu bezeichnen sind. Die zentrale Struktur besteht aus:

Pflaume	Prunus domestica
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrose	Rosa spec.
Spitzahorn (Jungwuchs)	Acer platanoides

Die Prunus-Arten sind dominant, ein Krautunterwuchs fehlt aufgrund starker Trittschäden.

Die südliche Hecke besteht aus:

Schlehe	Prunus spinosa
Kratzbeere	Rubus caesius
Wildrose	Rosa spec.

Als Einzelbäume kommen vor:

Salweide	Salix caprea
Traubeneiche	Quercus petraea
Roskastanie	Aesculus hippocastaneum

Auf der Straßenböschung wächst eine grasreiche, ruderale Hochstaudenflur, vereinzelt mit Arten der trockenen Wiesen wie

Dost	Origanum vulgare
Odermennig	Agrimonia eupatoria

#### ◇ **Nr. 3 Wiesenbrache**

Ein schmales Band zwischen Weide und Hotelgrundstück stellt sich als Wiesenbrache dar. Auffällig ist der dichte Bestand trockener Stengel des Glatthafters. Die

südliche Abpflanzung besteht aus Fichten (*Picea abies*), die darauf hinweisen, daß die Fläche eher zum Hotel gehörte, als dass sie landwirtschaftlich genutzt war.

### Wald und waldartige Bestände

#### ◇ Nr. 4 Baumbestand

Die Herkunft des Baumbestands auf FISTnr. 121 ist unklar. Es könnte sich um eine alte Böschungsbepflanzung oder einen Waldrest handeln, der an Obstgartengrundstücke anschloss. Die Baum- und Strauchvegetation besteht aus:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastaneum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die erstgenannten beiden Arten sind vorherrschend, die Baumstärke reicht von Jung- bis seltener Baumholz (bis 40 cm Stammdurchmesser). Die Hainbuche tritt vielfach im Stockausschlag auf. Auf den Flurstücken 122/7 und 122/8 wird der Strauchunterwuchs auch von der Pflaume gebildet, die hier entweder eingedrungen ist oder die Überreste früherer Obstgartennutzung darstellt.

In der Krautschicht herrscht Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Efeu (*Hedera helix*) vor. Als weitere kletternde Art wächst der Hopfen (*Humulus lupulus*), der auf hangfeuchte Bodenverhältnisse hinweist.

#### ◇ Nr. 5 Vorwald

Die Bestände auf diesen Flurstücken müssen aus alten, terrassierten Obstgärten am Waldrand hervorgegangen sein. Davon zeugen einmal mehrere Trockenmauern innerhalb des dichten Baumbestands und die zahlreichen durchgewachsenen („verwilderten“) Obstbäume wie Kirsche, Pflaume und Mirabelle. Ein weiterer Hinweis sind die stark verzweigten Kronen alter Eichen, die sich so nur im Freiland oder am Waldrand entwickeln können. Heute können sie als Vorwald im Übergang zum eigentlichen Lebensraum Wald angesehen werden.

Die Flurstücke sind jetzt mehrstöckig mit Gehölzen mit dichtem Strauchunterwuchs überwachsen. Es finden sich:

Kirsche	<i>Prunus avium</i> (viele alte, mehrstämmige Exemplare)
Pflaume	<i>Prunus domestica</i> (bildet mit Wurzelschösslingen den Großteil des dichten Strauchwuchses)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (viel Naturverjüngung)
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> (vereinzelt)
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>

Die als Baum im Gebiet weitgehend fehlende Bergulme (Ulmenseuche) kommt

auch hier nur im Strauchjungwuchs vor. Die Krautschicht wird stellenweise fast vollständig von Efeu eingenommen, daneben findet sich noch zahlreich Nelkenwurz (*Geum urbanum*) und Ruprechtskraut (*Geranium robertianum*).

Weiteres Biotopmerkmal ist stehendes und liegendes Totholz von Baum- bis Aststärke.

◇ **Nr. 6 Laub(Misch-)wald**

Im fließenden Übergang zu Nr. 5 folgt auf der Gemarkung „Am Schlossberg“ ein Laubwald auf steiler Hanglage. Die Strauchschicht ist gut entwickelt, aber weniger dicht wie bei Nr. 5 (fehlende Wurzelbrut der Pflaume), dafür kommen vermehrt alte Bäume vor. Zu den oben genannten Waldbäumen und Sträuchern treten hinzu:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Fichte	<i>Picea abies</i> .

Laubbäume dominieren im Bestand, die Robinie ist im Naturraum ein standortfremdes Element der Baumschicht.

Als Strukturbereicherung sind der hohe Anteil an liegendem Totholz und kleine Blocksteinflächen zu nennen. Hangfeuchte Verhältnisse werden durch Hopfen und Farne angezeigt.

#### Bauminselfn, Gebüsch u.ä.

◇ **Nr. 7 Gebüsch**

Bei diesem Biotop handelt es sich um „durchgewachsene“ Obstbaumgärten, die über viele Jahre nicht mehr genutzt bzw. gepflegt wurden. Es hat sich ein sehr dichtes Gebüsch aus Schösslingen der Pflaume und eingewanderten Sträuchern der oben bereits genannten Arten gebildet; auch die Ulme ist als Strauch vorhanden. Die Krautschicht unter kleineren Kronenlücken wird von nährstoffliebenden Obergräsern und der Brennessel gebildet.

◇ **Nr. 8 Bauminselfn**

Auf diesem Flurstück stehen mehrere alte und hohe Traubeneichen (*Quercus petraea*), die diesen Strukturtyp einer Baum- oder Altholzelfn prägen. Den im Vergleich weniger dichten Unterwuchs bilden die schon oben genannten Straucharten. Zwischen Strauchschicht und den Eichenüberhältern fehlt quasi das „zweite“ Kronenstockwerk.

#### Siedlungsabhängige Lebensraumstrukturen

◇ **Nr. 9 Wochenendhausgrundstück im Wald**

Im Norden des Betrachtungsraums liegen drei Grundstücke mit Wochenendhäusern. Die Grundstücke waren zwar nicht begehbar, der Blick „über den Zaun“ zeigt aber, dass Artenbestand, Alter und Baumdichte noch stark dem umgebenden Wald ähneln. Vorherrschend sind

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Fichte	<i>Picea abies</i>
Lärche	<i>Larix decidua</i>

Esskastanie	Castanea sativa
Birke	Betula pendula

Die Grundstücke sind extensiv genutzt, zumindest was die Gestaltung und Pflege der Vegetation betrifft. Auf großen Teilen der Fläche entspricht die Bodendeckung auch der Krautschicht des standörtlichen Waldes.

◇ **Nr. 10 Extensiv genutzter Garten**

Das Gartengrundstück war nicht begehbar. Erkennbar beim Blick von außen war eine extensive Gartennutzung, die randlich die Sukzession nährstoffliebender Hochstauden und das Aufwachsen von Gehölzen zulässt.

◇ **Nr. 11 Gartenbrache**

Die Grundstücke werden nicht mehr als Garten, sondern in Teilen nur noch als Lagerfläche benutzt. Vereinzelt eingestreute Obstbäume sind seit langem ohne Schnitt. F1StNr. 132/3 ist von großen Robinien überkront. Die Robinie als expansives Pioniergehölz dringt auch auf die Nachbargrundstücke 132/5 und 133/3 vor. Diese Grundstücke dienen in Teilen nur als Lagerfläche und sind auf dem Großteil der Fläche von einer dichten nährstoffliebenden Staudenflur überzogen, in der die Brennessel dominiert. Weitere Gehölze der einsetzenden Verbuschung sind:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hasel	Corylus avellana
Pflaume	Prunus domestica
Schw. Holunder	Sambucus nigra

◇ **Nr. 12 Ziergartenbrache**

Die baumreiche Außenanlage des aufgegebenen Hotels ist ohne Pflege. Neben Gehölzen der heimischen Flora wie

Birke	Betula pendula
Fichte	Picea abies
Lärche	Larix decidua

finden sich fremdländische Zierlaub- und -nadelhölzer (z.B. Thuja occidentalis). Aufgrund der fehlenden Pflege sind Pflanzenrabatten und Pflasterflächen von ruderalen Gras- und Hochstaudenfluren überwachsen. Auch Pioniergehölze wie die Salweide (*Salix caprea*) sind eingedrungen.

◇ **Nr. 13 Nutz- und Ziergärten**

Die im Betrachtungsraum vorhandenen Zier- und Nutzgärten sind intensiv gepflegt, der Baumbestand ist gering und wenn vorhanden, von fremdländischen Ziergehölzen geprägt.

#### 4.3 Landespflegerische Bestandsbewertung

##### Schützenswerte Flächen/Biotope

Flächen, bzw. Biotope, die nach § 24 LPflG Rheinland-Pfalz geschützt sind, den Kriterien der FFH-Richtlinie entsprechen oder in der Roten Liste geschützter Biotoptypen aufgeführt sind, kommen im Betrachtungsraum nicht vor.

##### Flächen/Biotope mit sehr hoher Wertigkeit

Waldbestand „Am Am Schlossberg“ (Nr.6) und dem damit verzahnten Vorwald (Nr.5) zugeordnet.

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Im Vergleich zu umliegenden Waldflächen geringe bis fehlende Durchforstung und als Folge gute Stockwerkbildung der Strauch- und Baumbestände/ Altersstruktur/ erhöhter Anteil an Totholz/ geringe Störung da kaum begehbar/ blüten- und fruchtreich, daher sehr gutes Vogelgehölz und Nahrungs-/Brutraum für Insekten, v.a. Schmetterlinge der Waldgebiete/ erhöhter Anteil an wichtigen Kleinstrukturen (Trockenmauern, Blocksteine)/ weitgehend freie Entwicklung/ hoher Erosionsschutz und sehr geringe Wiederherstellbarkeit.
- ◇ Wertmindernde Merkmale sind nicht auffällig oder allenfalls durch das Potential gegeben, dass Robinien in die Fläche expandieren.

### **Flächen/Biotop mit hoher Wertigkeit**

#### Nr. 2 Baumhecke innerhalb der Weidefläche

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Dichter Bestand/ blüten- und fruchtreich/ sehr gutes Vogelgehölz, als Brut-/Nahrungsraum, Ansitz- und Singwarten/ Nahrungs-, Brut- und Lebensraum für Insekten, v.a. blütenbesuchende Käfer und Schmetterlinge/ Kammerung und Gliederung der Landschaft/ optische Bereicherung des Landschaftsbilds/ Mittlere Wiederherstellbarkeit
- ◇ Wertmindernde Merkmale:  
Starker Viehtritt verhindert Entwicklung eines Krautunterwuchses.

#### Nr. 4 Baumbestand „Bei der Schlosshohl“

#### Nr. 7 Gebüsch auf ehemaligen Obstgärten

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Gute Diversität der Artenzusammensetzung/ gutes bis sehr gutes Vogelgehölz/ Nahrungs-, Brut- und Lebensraum für Insekten, v.a. blütenbesuchende Käfer und Schmetterlinge/ Erosionsschutz/ Ortsnaher Erlebnisraum.
- ◇ Wertmindernde Merkmale:  
Störung durch Spaziergänger/ Gefährdet durch Abfalleintrag.

#### Nr. 8 Bauminsel

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Alter Baumbestand/ Lebensraum/Aktionszentrum für Vögel der lichten, oberen Kronenregion/ Jahreslebensraum für spezialisierte Insekten/ Erosionsschutz/ ästhetisches Wertpotential/ sehr geringe Wiederherstellbarkeit
- ◇ Wertmindernde Merkmale:  
Hohes Potential für das Eindringen der Robinie/ Krautunterwuchs geprägt durch eingedrungene Gartenflora.

### **Flächen/Biotop mit mittlerer Wertigkeit**

#### Nr. 1 Fettweide

#### Nr. 3 Wiesenbrache

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Periodischer Ausweichraum für Vögel und Insekten/ Rastplatz, Nahrungsraum für Vögel, eingeschränkt auch Brutraum für Wiesenbrüter/ optische Auflockerung in walddominierten Gebieten/ gute Wiederherstellbarkeit

- ◇ Wertmindernde Merkmale:  
Eingeschränktes Artenspektrum/ eingeschränkte strukturelle Vielfalt/ Trittbela-  
stung/ Für Nr. 3: Geringe Fläche und Nähe zu Siedlungsstruktur.

#### Nr. 9 Wochenendhausgrundstück im Wald

- ◇ Wertbestimmende Merkmale:  
Noch als Bestandteil des angrenzenden Forsts und dessen Wertmerkmalen zu se-  
hen/ geringe Wiederherstellbarkeit.
- ◇ Wertmindernde Merkmale:  
Wochenendhausnutzung/ Eintrag fremdländischer Gehölze/ freie Entwicklung  
stärker unterbunden als im Forst.

#### **Flächen/Biotope mit geringer Wertigkeit**

Nr. 10 Extensiv genutzter Garten

Nr. 11 Gartenbrache

Nr. 12 Ziergartenbrache

- ◇ Wertbestimmende Merkmale  
Für Nr.11 optisch ästhetischer Robinienbestand/ freie Sukzession/ botanisch z.T.  
interessant für kurzlebige Pflanzengesellschaften/ faunistisch interessant für Tier-  
gruppen wie Schnecken, Asseln, Hundertfüßer, Laufkäfer, Kurzflügler/ Nahrungs-  
und vor allem Ausweichraum für Kleintiere/ geringe Störung/ hohe Wiederherstell-  
barkeit.
- ◇ Wertmindernde Merkmale  
Instabilität durch unvorhersehbare Nutzungsänderung/ begrenzte Diversität an-  
thropogener Standorte/ fremdländische, z.T. expansive Arten/ in Flora und Fauna  
häufig nur Ubiquisten dominant

#### **Flächen ohne Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum**

Nr. 13 Nutz- und Ziergärten

Bei Berücksichtigung des Umfelds haben die hier vorkommenden, intensiv genutzten  
bzw. gepflegten Nutz- und Ziergärten keine wertbestimmenden Merkmale hinsichtlich  
des Natur- und Landschaftsraums.

### **5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

Der Bebauungsplan setzt, mit Ausnahme von drei Flächen an der südlichen Burgstrasse, keine über den Bestand hinausgehenden bebaubaren Flächen fest. Es erfolgt lediglich eine städtebauliche Ordnung des Bestandes mit Festschreibung gestalterischer Anforderungen zur Optimierung des Ortsbildes, die Neuausweisung eines Parkplatzes im Bereich der leerstehenden Gebäude Hauptstr. 23 / 25 und eine Sicherung der Waldflächen, offenen Wiesen- und privaten Gartenflächen mit den teilweise grossen Baumbeständen und damit ein Schutz dieser Flächen vor der weiteren Inanspruchnahme als Bauland.

#### **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 sowie den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Die Bauflächen entlang der Burgstrasse sind als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, da hier die Wohnnutzung eindeutig dominiert und aufgrund der topographischen Lage am Hang und der einzigen Erschliessungsmöglichkeit von der Hauptstrasse aus, auch keine differenzierteren Nutzungen mit höheren Verkehrsansprüchen (Gewerbe, Einzelhandel) zugelassen werden sollen. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, da die verkehrliche Erschliessung für derartige Betriebe nicht ausreichend ist und sich derartige Anlagen und Nutzungen zudem planerisch (städtebaulich, erschliessungs- und lärmtechnisch) sinnvoller in anderen Gemeindegebieten realisieren lassen.

Entsprechend des Bestandes sind darüber hinaus zwei Sondergebiete festgesetzt. Das Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" sichert den Bestand im nordwestlichen Plangebiet, schränkt aber deren bauliche Ausdehnung so ein, daß über den Bestand hinaus keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr zulässig sind.

Das Sondergebiet "Freizeitnutzung / "Fremdenverkehr / Fremdenbeherbergung" sichert den Bestand des ehemaligen Hotels Berghof und lässt eine Wiederinbetriebnahme des Hotels mit Gaststätte zu. Alternativ soll das Gebäude / die Fläche auch als Jugendfreizeitstätte für die Gemeinde Altleiningen dienen können, da derartige Einrichtungen in der Gemeinde fehlen und sich die Fläche aufgrund ihrer Ortsrandlage (Entfernung der potentielle Lärmquelle zur Wohnbebauung) und der Zuordnung zur Jugendherberge / Schwimmbad anbietet. Allerdings ist zu gewährleisten, daß die Lärmimmissionen insbesondere durch den zu- und abfliessenden Verkehr, den einschlägigen Lärmrichtwerten entsprechen. Dies kann durch ordnungsrechtliche Auflagen (z.B. Begrenzung der Öffnungszeiten) gewährleistet werden.

## 5.2 Mass der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche im Mischgebiet beträgt für jedes Grundstück 50 % (GRZ 0,5). Dies entspricht der derzeitigen durchschnittlichen Überbauung. Eine weitere Verdichtung entsprechend der für Mischgebiete zulässigen GRZ von 0,6 ist aufgrund der engen baulichen Situation (kleine Grundstücke und enge verkehrliche Lage) nicht sinnvoll. Die Zahl der Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung der Topographie (Höhenversprung nach Strasse) auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Kellergeschoss zulässig ist. Dadurch sind zur wohnbaulichen Nutzung nur zwei Vollgeschosse - entsprechend dem derzeitigen durchschnittlichen Bestand - zulässig.

Die überbaubare Fläche im Allgemeinen Wohngebiet beträgt für jedes Grundstück 40% (GRZ 0,4). Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten.

### 5.3 Sonstige planungsrechtlichen Festsetzungen

#### **Bauweise**

Auch die Bauweise entspricht dem derzeitigen Bestand. Im Mischgebiet stehen die Gebäude zumeist eng beieinander oder sind insgesamt als Grenzbauten errichtet, so daß auch zukünftig eine derartige Bebauung zulässig sein soll. Daher wurde hier die abweichende Bauweise festgesetzt. In allen anderen Bereichen gilt die offene Bauweise.

Es sind je nach Planeintrag nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den Charakter des Ortsbildes zu erhalten.

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Flächen wurden differenziert festgesetzt, um zumindest in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zusammenhängende Gartenflächen zu gewährleisten.

#### **Begrenzung der Wohneinheiten**

Zur Verhinderung einer im Vergleich zu umliegenden Grundstücken unverhältnismässigen Verdichtung des Gebietes und zur Wahrung der Ortsstruktur der Gemeinde Altleiningen wurden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Im Mischgebiet erübrigt sich diese Festsetzung, da in den teilweise sehr grossen Baukörpern auch mehrere Wohneinheiten sinnvoll sind. Die Wahrung der Ortsstruktur ergibt sich durch die bauliche Enge von selbst.

### 5.4 Erschliessung

Die dargestellte Erschliessung gibt den tatsächlichen Bestand wieder, sie bleibt unverändert bestehen.

Im Bereich der Gebäude Hauptstrasse 23 und 25 soll - nach Abriss der Gebäude - ein neuer Parkplatz hergestellt werden, um die Parksituation im Ortskern entlasten zu können. Die Gemeinde hat für beide Gebäude ein Vorkaufsrecht.

### 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 und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung des Plangebietes ist die gesonderte Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich. Die erforderlichen Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden als "Landespflegerische Stellungnahme" hiermit direkt in den Bebauungsplan eingebracht. Die sich hieraus ergebenden Forderungen / Festsetzungen wurden in die Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eingebracht.

#### **Vegetationsbestand**

Siehe ausführliche Beschreibung und Flächenbewertung in Kapitel 4.2 und 4.3

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

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht in wesentlichen in der Bebauung

und Versiegelung von bislang brachliegenden Flächen, d.h. insbesondere in der Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushaltes, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen). Der Eingriff beschränkt sich im wesentlichen auf die F1StNr. 133/3 und 132/5. Für alle anderen Grundstücke sind keine weiteren Neubaufächen festgesetzt, eventuelle Erweiterungen sind aufgrund der verdichteten Lage im Ortskern für Naturhaushalt und Landschaftsbild ohne Bedeutung.

### **Eingriffsminderung / Ausgleichsmassnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen ist insbesondere deshalb nachhaltig gelungen, da im Zuge des Planungsprozesses - im Vergleich zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - die überbaubaren Flächen auf ein Minimum reduziert wurden und nur drei neue Gebäude entlang der Burgstrasse errichtet werden können. Der Flächennutzungsplan sieht noch eine Bebauung entlang der gesamten südlichen Burgstrasse bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor.

Durch die neu überbaubare Flächen entsteht eine Versiegelung von ca. 320 qm, zzgl. ca. 50 % für Zuwegungen und Nebenflächen. Somit ergibt sich insgesamt eine Neuversiegelung von ca. 500 qm. Diese Eingriffe sind aufgrund ihrer Kleinräumigkeit und der bestehenden anthropogenen Überformung der Flächen als sehr gering einzustufen. Zudem wird durch die "Baulückenschliessung" eine Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich der Siedlung vermieden.

Die Eingriffe können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen (ca. 260 qm) auf privaten Grundstücken ausgeglichen werden.

Für die Anlage des Parkplatzes in einer Grösse von 150 qm wird nur eine Fläche von ca. 50 qm neu versiegelt (Rest sind Gebäudebestand der abgerissen wird und als Stellplätze genutzte befestigte "Vorgartenflächen"). Die Befestigung des Parkplatzes soll entsprechend den Festsetzungen Ziffer 6 mit einem wasserdurchlässigen Belag erfolgen, so daß eine Versickerung von Regenwasser zumindest teilweise ermöglicht wird. Zudem sind Hochstammpflanzungen vorgesehen. Dadurch kann der Eingriff in diese kleinräumige innerörtliche Fläche als ausgeglichen betrachtet werden.

## **5.7 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. Diese orientieren sich aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhanges am Bebauungsplan "Ortskern", der die Bebauung südlich der Hauptstrasse umfasst.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden sehr differenziert ausgearbeitet, da das Ortsbild vor allem durch seinen geschlossenen, gut strukturierten Charakter und der alten - teilweise denkmalgeschützten - 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**

<b>Gesamtfläche des Gebietes</b>	<b>63.306 qm</b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	5.036 qm	8,0 %
- davon mit Pflanzgebot 260 qm		
Mischgebiet	26.091 qm	41,2 %
- davon mit Erhaltungsgebot 10.970 qm		
SO Wochenendhäuser	3.845 qm	6,1 %
SO Freizeit / Fremdenverkehr	2.760 qm	4,4 %
Öffentli. Verkehrsflächen	4.185 qm	6,6 %
Verkehrsf. bes. Zweckbest.	732 qm	1,2 %
Wald	4.943 qm	7,8 %
Private Grünflächen - Nutz-/Ziergärten	1.254 qm	1,9 %
Private Grünflächen - Wiese	14.460 qm	22,8 %

**7. Auswirkungen der Planung****7.1 Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können im Geltungsbereich 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. Die Bebauung südlich der Burgstrasse soll durch privatrechtliche Regelungen (Grundstücksverkäufe) geregelt werden.

**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 6.04.2000 beschlossen.

Neustadt, Altleiningen, den 14.03.2001

## 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 17.09.2001 - 12.10.2001 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 6.09.2001). 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 28.08.2001 mit Termin bis 12.10.2001 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

#### VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 11.10.2001

Keine Bedenken

#### VG Hettenleidelheim, Sgb. Beiträge

Keine Stellungnahme

#### SGD - Süd - Gewerbeaufsicht, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 8.10.2001

Keine Bedenken

#### Deutsche Telekom, Karlsruhe

Stellungnahme vom 7.09.2001

Keine Bedenken

#### Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 5.09.2001

Keine Bedenken

#### Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 12.10.2001

Keine Bedenken

#### IHK für die Pfalz, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 2.10.2001

Keine Bedenken

#### Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 13.12.2001 (nach Fristverlängerung)

Keine Bedenken

#### Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 18.10.2001

Keine Bedenken

Vorhandene Leitungstrassen (20-kV-Freileitung, 0,4-kV-Freileitung, Strassenbeleuchtungsanlage) bedürfen keiner Ausweisung im Bebauungsplan. Projektierte Gebäude werden über oberirdische Freileitungen angeschlossen. Vor Realisierung der Massnahmen ist eine technische Abstimmung mit den Pfalzwerken Maxdorf erforderlich.

Pfalzgas GmbH, Frankenthal

Stellungnahme vom 31.08.2001

Keine Bedenken

Im Geltungsbereich liegen Gasversorgungsleitungen. Die Trassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

Nachdem keine Baumpflanzungen festgesetzt sind, ist keine Planänderung erforderlich.

Beschluss:

Der Pfalzgas GmbH, Frankenthal ist mitzuteilen, daß keine Baumpflanzungen festgesetzt sind, weshalb auch keine Planänderung erforderlich ist.

Landesamt für Denkmalpflege, Speyer

Stellungnahme vom 2.10.2001

Keine Bedenken

Keine archäologischen Fundstellen bekannt. Die aufgeführten Hinweise sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

Die Anmerkungen des Landesamt für Denkmalpflege sind grundsätzlich im Bebauungsplan als Hinweise bereits enthalten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Anmerkungen des Landesamt für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen und die aufgeführten Hinweise als Auflagen in die Bauausführungspläne übernommen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landespflegebehörde

Schreiben vom 13.12.2001 (nach Fristverlängerung)

- 1./ Die ökologische Wertigkeit der Grundstücke 133/3 und 132/5 ist aufgrund des fortgeschrittenen Sukzessionsstadiums und des alten Baumbestandes als "mittel" einzustufen. Der Einordnung der landespflegerischen Bestandsbewertung als Biotop mit "geringer" Wertigkeit muss widersprochen werden.
- 2./ Das Gelände fällt im Bereich der o.g. Grundstücke stark ab. Der Eingriff soll durch zwei Massnahmen ausgeglichen werden:
  - Anlage eines Gehölzes im südlichen Bereich der Grundstücke 133/3 und 132/5
  - Extensivierung der Wiese im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes.Die o.g. Massnahmen sind grundsätzlich geeignet, den Kompensationsbedarf zu erfüllen, wenn eine rechtsverbindliche Festsetzung der Massnahmen zur Extensivierung der Wiesenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

- zu 1./ Nachdem die Grundstücke in wesentlichen Teilen als Lagerflächen genutzt werden, die Fläche mit dominanter Brennnessel in der Staudenflur überzogen ist und die Verbuchung erst einsetzen ist, erscheint die Einstufung als Biotop mit "geringer" Wertigkeit nach wie vor gerechtfertigt, zumal auch der beginnende Besatz mit Robinien als fremdländisches Gehölz allenfalls ästhetisch eine höhere Wertigkeit besitzt. Die entscheidende Wirkung im Ortsbild geht allerdings von den grossen Robinien der angrenzenden Grundstücken aus.

Hinzuzufügen ist, daß die Bewertung bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im August 2000 erfolgte, die Grundstücke während des Verfahrens naturgemäß weiter

verbrachen, dies aber nicht zu Lasten der Grundstückseigentümer durch einen höheren Kompensationsbedarf führen darf.

zu 2./ Die Eingriffe im Bereich der o.g. Grundstücke entstehen im wesentlichen durch die Neuversiegelung bisheriger Gartenflächen (ca. 500 qm sh. Begründung S. 26), wobei Teile dieser Fläche bereits heute durch geschotterte und verplattete Stellplätze und Zuwegungen befestigt sind. Die ggfs. entstehenden Erdbewegungen, die bei einer an die Topographie angepassten Bauweise auch sehr gering ausfallen können, werden dadurch ausgeglichen, daß nach der Bebauung in den ggfs. angeschütteten Freiflächen wieder die typische Vegetationsfläche eines Gartens entstehen wird. Darüber hinaus ist in die Bewertung mit einzubeziehen, daß die Grundstücke optisch und durch ihre Nutzung in Verbindung mit den südlich angrenzenden Wohnnutzungen zum Innerortsbereich von Altleiningen gehören, eine Bebauung in der Topographie hier ortsüblich ist und eine Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft vermieden wird. Zudem wirken die ggfs. erforderlichen Erdbewegungen und Veränderungen in der Topographie nicht in die freie Landschaft. Der Eingriffsumfang und damit der Kompensationsbedarf verringern sich dadurch nicht unerheblich. Die Kompensation der Eingriffe durch die Anlage eines Gehölzes im südlichen Bereich der Grundstücke 133/3 und 132/5 (ca. 260 qm) wird daher als ausreichend betrachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Selbst wenn die Untere Landespflegebehörde die Eingriffe nicht vollständig durch die Anlage eines Gehölzes als ausgeglichen anerkennt, verbleiben max. 240 qm fehlende Kompensationsflächen. Hierzu die vollständige rechtsverbindliche Festsetzung der Extensivierung der Wiesenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu fordern, wäre eine unverhältnismäßige Belastung der Gemeinde und damit der Allgemeinheit. Die rechtsverbindliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vermag nämlich für den so betroffenen Eigentümer Ansprüche nach § 40 Abs. 1 BauGB auszulösen. Das sind Entschädigungsansprüche, was in diesem Fall bedeutet, daß der Eigentümer von der Ortsgemeinde die Übernahme der Flächen verlangen kann. Die Fläche soll daher in Privatbesitz verbleiben und auf die Nutzungsanforderungen anderweitig hingewirkt werden.

Beschluss:

Die Bedenken und Anregungen der Unteren Landespflegebehörde werden zurückgewiesen.

SGD - Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 18.0.2001

Keine Bedenken

Die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion abzustimmen.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

Die Hinweise der SGD - Süd sind im Bebauungsplan bereits enthalten. Auf ein detailliertes Entwässerungskonzept kann verzichtet werden, nachdem nur drei Grundstücke neu bebaut werden können. Ein Entwässerungskonzept ist hier den Bauanträgen beizufügen.

Beschluss:

Die Hinweise der SGD Süd werden zur Kenntnis genommen und die Entwässerung im Rahmen der Bauanträge abgehandelt.

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Stellungnahme vom 20.09.2001

Keine Bedenken

- 1./ Die Neubebauung liegt ausserhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, eine Verlegung ist zu beantragen.
- 2./ Im Rahmen eines evtl. Baugenehmigungsverfahrens oder bei Nutzungsänderung des ehemaligen Hotels Berghof ist das Strassen- und Verkehrsamt zu beteiligen.
- 3./ Den klassifizierten Strassen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- 4./ Die Ortsgemeinde hat durch entsprechende Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 N. 24 BauGB (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG) Rechnung zu tragen.
- 5./ Bei Neuanpflanzungen von Bäume ist der erforderliche Abstand von 4,5 zum Rand der klassifizierten Strassen einzuhalten.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

zu 1./ Die Ortsdurchfahrtsverlegung wird beantragt.

zu 3./ Die Oberflächenentwässerung wird entsprechend geplant.

zu 4./ Nachdem der wesentliche Teil des Planungsgebietes bereits bebaut ist und nur drei Wohngebäude entlang der K 33 neu errichtet werden können und entlang dieser Strecke bereits Wohngebäude vorhanden sind (Arrondierung des Bestandes) ist davon auszugehen, daß den Belangen des § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde.

zu 5./ Baumpflanzungen sind im öffentlichen Raum nicht vorgesehen. Die Beachtung der Pflanzabstände obliegt den privaten Grundstückseigentümern.

Beschluss:

Die Hinweise des Strassen- und Verkehrsamtes Speyer werden zur Kenntnis genommen und die Verlegung der OD - abgestimmt auf die künftige Bebauung - in einem gesonderten Verfahren beantragt.

Vermessungs- und Katasteramt, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 5.09.2001

Im Bereich der Burgstrasse sind Flurstücksnummern und -grenzen zu ändern.

Stellungnahme des Planungsbüros in Absprache mit der Verwaltung:

Die F1StNr. sind zu berichtigen.

Beschluss:

Die Flurstücksnummern und -grenzen werden entsprechend den Hinweisen des Vermessungs- und Katasteramtes Neustadt/Wstr. berichtigt.

Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.02.2002. Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Hettenleidelheim, den 14.03.2002

## **Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2002 bis 24.04.2002 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.03.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Hettenleidelheim, den 30.04.2002

## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss** § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 6.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schlossberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.05.2000 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 der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 20.02.2002 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung** § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 14.03.2002 vom 25.03.2002 bis 24.04.2002 öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den 02.07.2002

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Ortsbürgermeister)



### **Satzungsbeschluss + Inkrafttreten** § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen) in der Fassung vom 14.03.2002 sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 14.03.2002 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.2002 wurde am 6.6.2002 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 16.1.2003 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 17.1.2003

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Ortsbürgermeister)

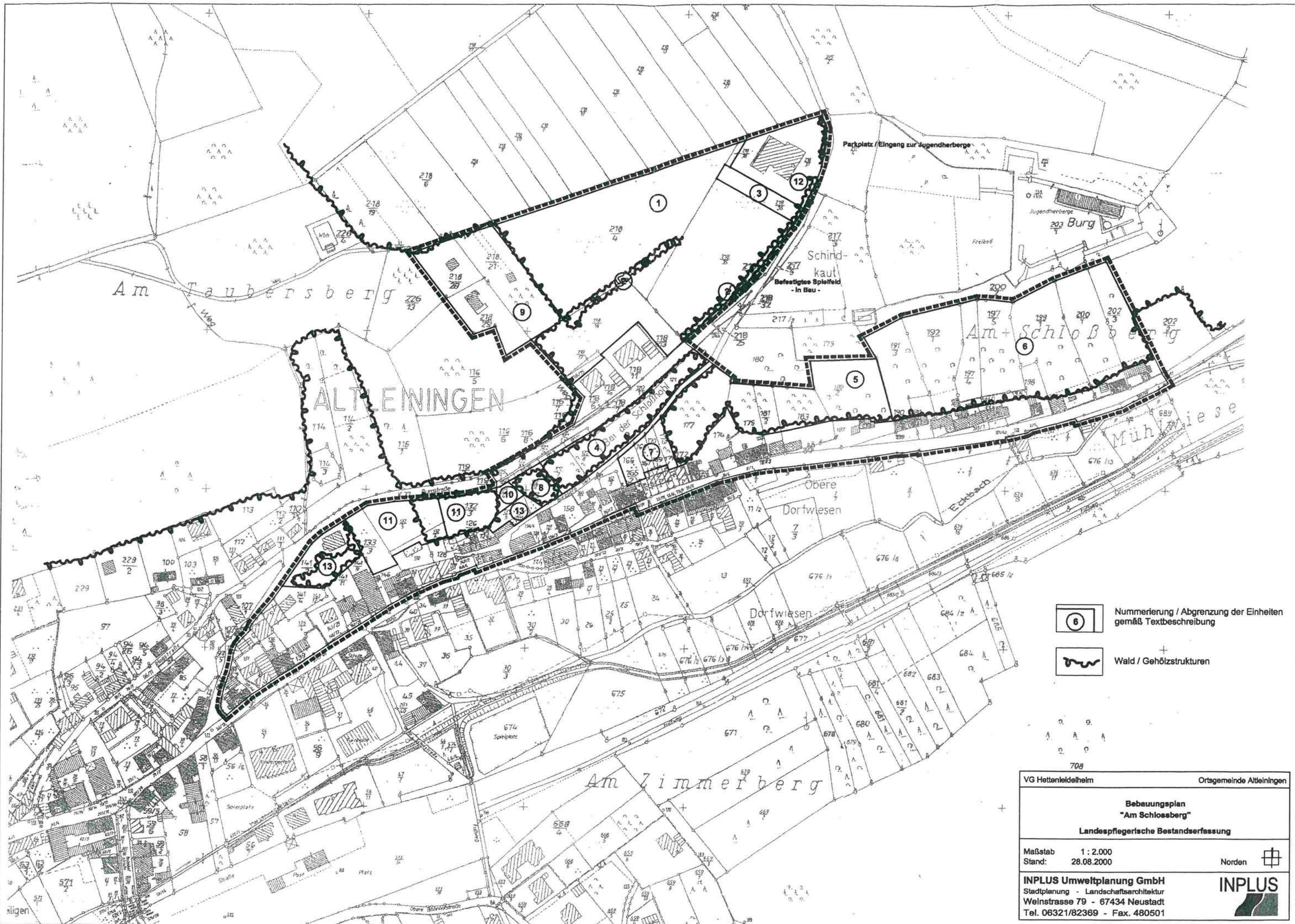


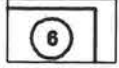

### **Bebauungsplan "Am Schlossberg" Ausgefertigt:**

Altleiningen, den 15.01.2003

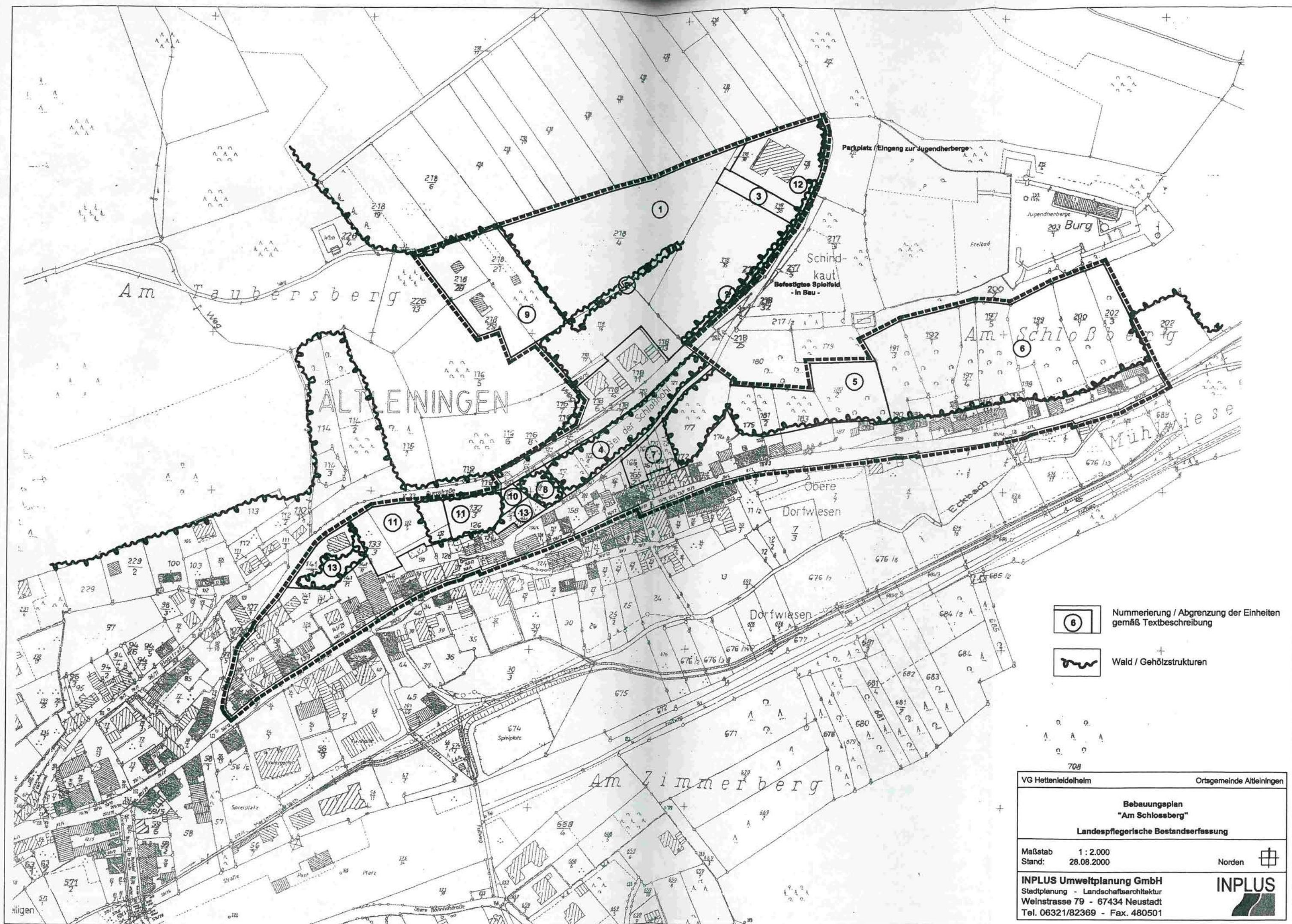
*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Ortsbürgermeister)

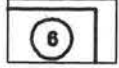





-  Nummerierung / Abgrenzung der Einheiten gemäß Textbeschreibung
-  Wald / Gehölzstrukturen

VG Hattenleidelheim	Ortsgemeinde Alteneiningen
<b>Bebauungsplan "Am Schlossberg"</b>	
Landespflegerische Bestandserfassung	
Maßstab 1 : 2.000 Stand: 28.08.2000	Norden 
<b>INPLUS Umweltplanung GmbH</b> Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	
	



-  Nummerierung / Abgrenzung der Einheiten gemäß Textbeschreibung
-  Wald / Gehölzstrukturen

VG Hattenleidelheim	Ortsgemeinde Alt Eningen
<b>Bebauungsplan</b> <b>"Am Schlossberg"</b>	
Landespflegerische Bestandserfassung	
Maßstab 1 : 2.000	Stand: 28.08.2000
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	Norden  