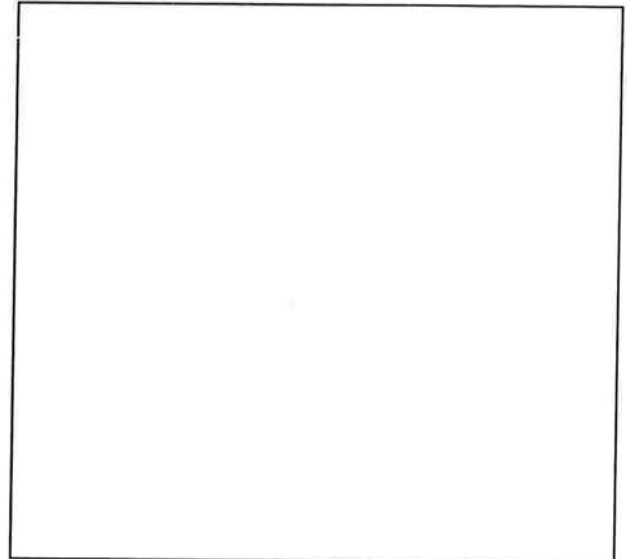
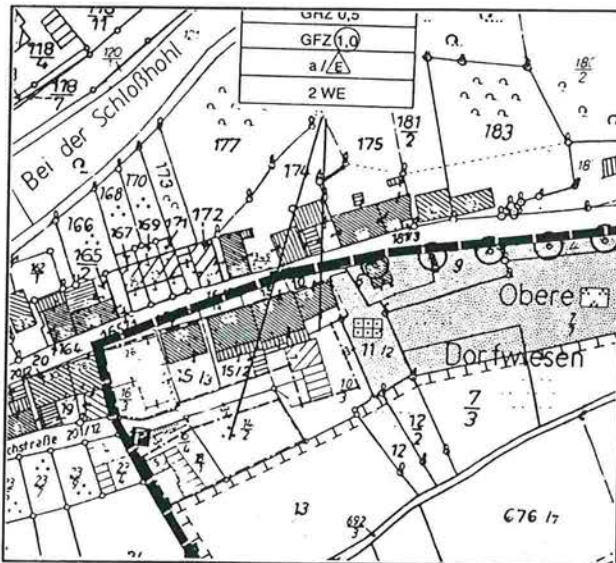




Altleiningen



Bebauungsplan "Dorfwiesen" und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Neustadt, 26. Februar 1998

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 10. Sep. 1998
NR.: 610-13/13/Akt-16/Edm

2. Ausfertigung
Amtsplan

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Dorfwiesen"
Ortsgemeinde 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 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - **LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

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

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 Traufhöhe und maximale Firsthöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmittle gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen an der vorderen und den seitlichen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.
Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 'Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen' dient der Kath. Kirche, Altleiningen.
6. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Bereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.
7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Fußweg' und 'Parkplatz' ausgewiesenen.
8. **Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutz- und Ziergärten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bereich privater Grünflächen sind Neupflanzungen von Gehölzen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten bzw. mit eingebürgerten Laubgehölzen nach Artenliste zulässig.
Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals) sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze nach der Artenliste gemäß Ziffer 12.3 zu ersetzen.
9. **Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
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 12.3 zu ersetzen.

Erschliessungswege und Flächen für die Erholungsnutzung dürfen nur in wassergebundener Decke ausgeführt werden. Sonstige bauliche Einrichtungen, die der Erholungsnutzung dienen (Sitzplätze, etc.) sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

10. Fläche für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Flächen mit der Kennziffer 1:

Zulässig Maßnahmen:

Unter Nachweis der besonderen landespflegerischen Zielabsichten durch einen Pflegeplan und nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden der Landespflege und der Wasserwirtschaft sind Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Biotopstruktur des Eckbaches und zur naturnahen Hochwasserrückhaltung zulässig.

Der Einschlag von Graupappeln bei gleichzeitigem Ersatz durch einheimische und standortgerechte Arten nach Pflanzliste Ziffer 12.3 ist zulässig.

Unzulässige Maßnahmen:

Unzulässig sind alle Maßnahmen, die die Bestandsqualitäten oder das Entwicklungspotential beeinträchtigen. Hierunter ist vor allem die Beseitigung und Umnutzung des derzeitigen Vegetationsbestandes zu verstehen, soweit sie nicht oben grundsätzlich als zulässig bezeichnet wurden.

10.2 Flächen mit der Kennziffer 2:

Zulässig Maßnahmen:

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

Zulässig sind Massnahmen des naturnahen Hochwasserschutzes unter Nachweis der besonderen landespflegerischen Zielabsichten durch einen Pflegeplan und nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

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.

11. 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 Entsorgungsleitung zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

Der durch Leitungsrecht gekennzeichnete Schutzstreifen der 20 - kV Leitung ist von (neuen) Standorten für Bäume freizuhalten.

12. Anpflanzen von Bäumen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

12.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorte sind mit Solitärbäumen einheimischer und standortgerechter Arten nach Pflanzliste Ziffer 12.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

12.2 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern und Heistern aus einheimischen und standortgerechten Arten nach der Pflanzliste Ziffer 12.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

12.3 Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung + Sträucher 1. Ordnung:

Acer negundo	Eschenahorn
Acer negundo 'Variegatum'	Buntlaubiger Eschenahorn
Acer ginnala	Feuerahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Corylus maxima 'Purpurea'	Blut-Hasel
Malus spec.	Zierapfelarten
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris spec.	Flieder
Taxus baccata	Eibe

Sträucher, 2. Ordnung:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Forsythia intermedia	Goldglöckchen
Buddleia	Sommerflieder, in Sorten
Cornus alba, in Sorten	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Potentilla fruticosa spec.	Fingerstrauch
Philadelphus i.S.	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhododendron spec.	Rhododendren in Sorten.
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix spec:	Buschweiden in Sorten
Viburnum opulus	Schneeball

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 86 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 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 naturbelassene oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen

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

1.1.4 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 mind. 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 § 86 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 § 86 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

§ 86 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 12.3 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.

4. Pfalzwerke

Bei der örtlichen Festlegung der Standorte für Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzonen der 20-kV-Freileitung sind die Pfalzwerke - Bezirksstelle Grünstadt einvernehmlich zu beteiligen.

Die Errichtung von Bauwerken (Hochbauten) innerhalb der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen bedarf der vorherigen Zustimmung der Pfalzwerke - Bezirksstelle Maxdorf. Bauanträge und Bauunterlagen für alle Vorhaben auf den von der 20 kV-Freileitung überspannten FISTNr. 202/2 sind den Pfalzwerken - Bezirksstelle Maxdorf zur Stellungnahme vorzulegen.

Ausgefertigt:

Attleiningen den, 17. SEP. 1998



[Handwritten Signature]
.....
(Bürgermeister)

Begründung zum

Bebauungsplan "Dorfwiesen"

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**

- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschliessung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grünordnung und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 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 Südosten der Ortsgemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

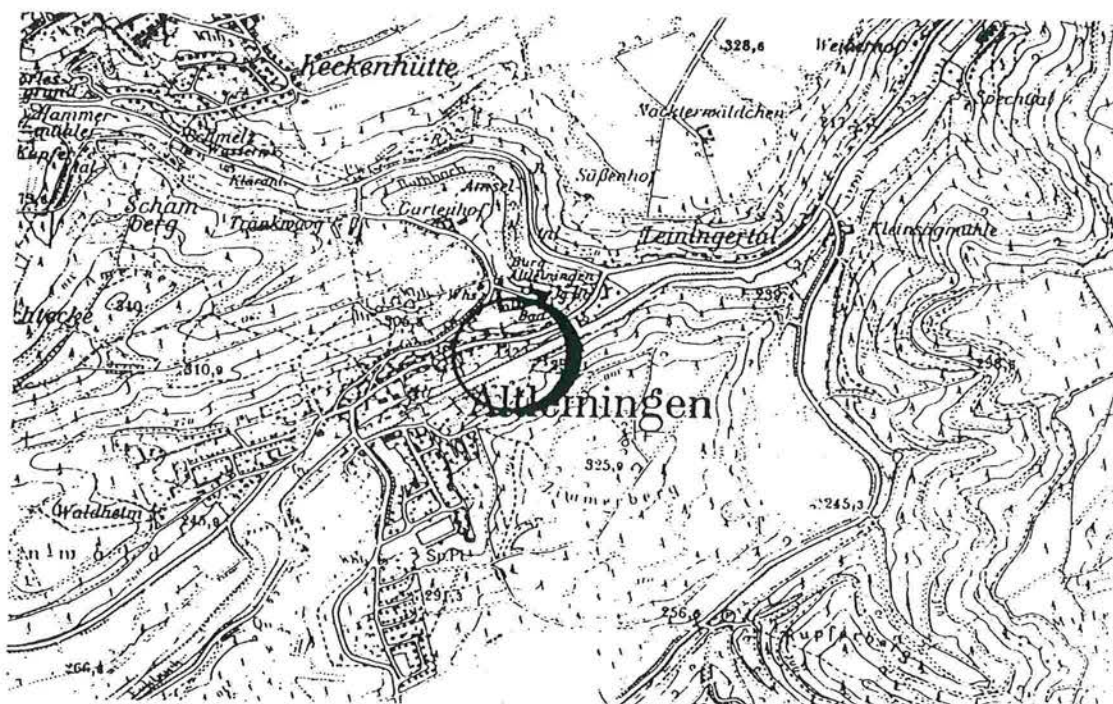


Abb. 1: Lage des Planungsraumes

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Hauptstrasse (L 520) im Norden und dem ehemaligen Bahndamm - heute Fussweg - im Süden. Die Hauptstrasse selbst liegt - mit Ausnahme des Stückes zwischen FISTNr. 696 und 202/2 - ausserhalb des Geltungsbereiches. Nördlich der Hauptstrasse ist nur das FISTNr. 202/2 in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an den Geltungsbereich des ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Ortsmitte" an. Die Grenze verläuft östlich des Fussweges der senkrecht zur Kirchstrasse verläuft (FISTNr. 201/12) und in der Verlängerung östlich des FISTNr. 676/2. Im Osten bilden die östlichen Grenzen der FISTNr. 695 und 696 die Grenze des Geltungsbereiches.

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 unmittelbar an die Strasse grenzenden Bereich - mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf - als Gemischte Baufläche dar. Sie ist nach Süden mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen. Die Flächen um den Eckbach herum sind im Flächennutzungsplan ohne Festsetzung. Die

vollständige Bebauung entlang der Hauptstrasse ist allerdings nicht mehr im Interesse der Gemeinde, da ansonsten der Ortsbildprägende Blick in die "Eckbachniederung" verbaut würde.

Im Flächennutzungsplan ist auf der Höhe des ehemaligen Bahndammes auch noch eine geplante "überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrasse" ausgewiesen. Diese Planung steht allerdings weder auf örtlicher noch auf überörtlicher Ebene noch zur Diskussion. Der Flächennutzungsplan ist daher gerade im Bereich des Bebauungsplanes "Dorfwiesen" völlig überholt, wodurch sich die Abweichungen zum erstellten Bebauungsplan ergeben.

Der Landschaftsplan der VG Hettenleidelheim von 1989 beinhaltet für das Plangebiet lediglich die zeichnerische Festsetzung "Öffentliche Grünfläche".

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches südlich der Hauptstrasse sowie die Sicherung, Gestaltung oder Nutzung der Wiesen- und Hochstaudenflächen zwischen altem und neuem Verlauf des Eckbaches. Eine weitere Bebauung oder sonstige flächenversiegelnde Nutzung soll in diesem Bereich mittels des Bebauungsplanes unterbunden werden.

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

Der bebaute Bereich entlang der Hauptstrasse und der Kirchstrasse ist quasi der Ausläufer des eigentlichen Ortskernes von Altleiningen. Nach der Bebauung um die Kirchstrasse stehen nur noch zwei kleinere Gebäude entlang der Hauptstrasse. Das in den Planunterlagen noch verzeichnete Gebäude Hauptstrasse Nr. 16 existiert nicht mehr. Die übrigen angrenzenden Flächen sind private Gärten, die den Blick in die Talsenke des Eckbaches freigeben.

Die Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Bauten mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Flachdächern (Nebengebäude), überwiegend rotbrauner Dachdeckung. Die Gebäude sind zwar derzeit nur wohnbaulich genutzt, liegen aber in einem Bereich, der insgesamt einen Mischgebietscharakter aufweist. Als Baulücke ist nur noch eine Fläche südlich der Kirchstrasse vorhanden.

Im Plangebiet liegt auch die Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke (St. Rafael) mit den dazugehörigen Garten- und Freizeitanlagen (Bolzplatz). Der Gebäudekomplex von St. Rafael bildet im Grunde den östlichen Ortseingang von Altleiningen.

Während der ersten Planungsphase des Bebauungsplanes wurde das FISTNr. 202/2 veräussert und gerodet sowie eine Bauvoranfrage gestellt. Um die Bebauung auf dieser Fläche zu regeln, wurde dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Rodung der ehemals bewaldeten Fläche war jedoch nicht mehr zu verhindern.

Den grössten Flächenanteil im Geltungsbereich nimmt eine intensiv zur Mahd genutzte Talfettwiese ein. Innerhalb dieser Fläche liegen grössere Baumgruppen, die zum Teil linear ausgeprägt sind und den früheren Verlauf des Eckbaches markieren. Die Bäume sind hauptsächlich mehrstämmige Bruchweiden und Hybridpappeln mit hohem Alter und ausladenden Kronen.

Innerhalb des Plangebietes fließt in west-östlicher Richtung der Eckbach. Der Bachabschnitt ist völlig begradigt und liegt vermutlich auch ausserhalb der natürlichen Talteflage. Bei St. Rafael ist der Bach verrohrt und wird unter dem Gebäudekomplex geführt. Der Bachverlauf wird ausserdem bestimmt und letztendlich in sein Bett gezwungen durch den südlich verlaufenden ehemaligen Bahndamm und einen unmittelbar am Nordufer parallel geführten Abwasserkanal.

Entlang des Eckbaches verläuft im Süden eine feuchte Hochstaudenflur, die durch Nutzungsaufgabe aus einer Feuchtwiese hervorgegangen ist. Die Fläche ist in Verbindung mit dem Eckbach und teilweise den nördlich angrenzenden Flächen als Biotop Nr. 3034 der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst und im Bebauungsplan als Schützenswerte Fläche zu berücksichtigen.

Die detaillierte Bestandsaufnahme der unbebauten Flächen und der Gehölze ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt, mit Ausnahme einer Baulückenschliessung an der Kirchstrasse und auf dem F1StNr. 202/2, keine über den Bestand hinausgehenden überbaubaren Flächen fest. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde für das gesamte Plangebiet eine Entwicklungskonzeption erarbeitet, die in der Abb. 2 (am Ende dieses Kapitels) dargestellt ist.

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 den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient als Kinderheim (St. Rafael) der katholischen Kirche und ist daher als "kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung" bestimmt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche 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) nicht sinnvoll. Die Traufhöhe ist ebenfalls entsprechend dem Bestand bestimmt. Für das F1StNr. 202/2 ist zusätzlich die Firsthöhe festgesetzt, da an dieser ortsbaulich markanten Stelle ("Ortseingang") die Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes - welches aufgrund der im Erdgeschoss vorhandenen Garagen bereits sehr hoch ist - nicht überschritten werden soll.

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

Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um den Charakter des Ortsbildes beizubehalten. Um die Struktur der Bebauung und insbesondere die sich immer wieder ergebenden Ausblicke in die Talsenke des Eckbaches beibehalten zu können, wurde die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Es sollen in

diesem sensiblen Ortseingangsbereich keine das Ortsbild störenden massiveren Baukörper mit entsprechend vielen Stellplätzen entstehen können.

5.3 Erschliessung

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

5.4 Ver- und Entsorgung

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

5.5 Grünordnung und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein wesentlicher Teil des Bebauungsplanes ist als "Private" oder "Öffentliche Grünfläche" oder als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Festsetzungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes erarbeitet und sind in diesem ausführlich begründet und hier auszugsweise wiedergegeben. In der Gemeinderatssitzung vom 5.06.1997 wurde in Abweichung vom Grünordnungsplan allerdings beschlossen, auf die Festsetzung von Mengen- und Qualitätsangaben der Pflanzungen zu verzichten, um Pflanzmassnahmen entsprechend der Finanzkraft der Gemeinde durchführen zu können.

"5. Landespflegerisches und grünordnerisches Entwicklungskonzept (sh. Plan Entwicklungskonzept)

Das im folgenden einzeln dargestellte landespflegerische und grünordnungsplanerische Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich beruht auf einem gestuften Gesamtkonzept, das sich stringent aus der Situation einer eng bebauten Ortslage, den naturnahen Flächen in der Talauer und den dazwischenliegenden, größtenteils ungestalteten und mindergenutzten Freiflächen ergibt:

Innerhalb der Ortslage können kaum grünordnungsplanerische Vorschläge aufgestellt werden. Hier geht es vorrangig um die Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung, die langfristig eine regionaltypische Bebauung garantieren soll. Die Ausweisung von 2 Wohnbauflächen ist nur als Abrundung der bestehenden Bebauung zu sehen und auch landespflegerisch sinnvoll, da hier die Erschließung bereits vorhanden ist.

In der eigentlichen, noch vorhandenen Talauer soll schließlich eine rein landespflegerisch orientierte Konzeption von verschiedenen Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Flächen ermöglicht werden.

Die Ziele wurden gemeinsam mit denen für die westlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes "Ortsmitte" erarbeitet und stehen in engem Zusammenhang mit der dort angestrebten Entwicklung.

5.1 Landespflegerisches Zielkonzept im Auenbereich

Im Zentrum der Entwicklungsvorschläge steht der Eckbach mit seinen Ufern. Er sollte auf die gesamte Länge ein offeneres Profil erhalten, indem er zumindest ansatzweise eine gewisse Eigendynamik entfalten kann. Mit dieser Öffnung ergibt sich durch Auflandungen und Abtragungen von alleine ein neues Längsprofil. Einschränkend auf diese Maßnahme wirkt allerdings der auf der nördlich angrenzenden Seite parallel verlaufende Abwasserkanal. Dadurch ist hier eine wünschenswerte, offenere Profilierung nicht möglich, während auf der Südseite die angrenzende "§-24er-Fläche" Restriktionen setzt.

Machbar erscheint allerdings eine Offenlegung des Eckbaches im Bereich von St. Rafael. Auf der Südseite des Grundstückes ist nach Augenschein genügend Raum vorhanden, um

sowohl ein neues Gerinne für den Eckbach, als auch Fußweg und Abwasserkanal unterzubringen. Das Bachprofil wäre hier zwar wieder sehr eng, im Sinne der Biotopvernetzung wäre dies aber allemal besser, als eine Verrohrung. Sollte seitens der Besitzer von St. Rafael auf den sicherlich bestehenden Wasserrechten beharrt werden, so wäre auch ein offener, feuchter Graben an der genannten Stelle mit einer geringen Wasserführung oder lediglich einer zeitweiligen Bespannung bei ausreichendem Wasserstand des Eckbaches besser, als die derzeitige Situation.

Entlang der gesamten Fließstrecke ist eine natürliche, bachbegleitende Bestockung zu entwickeln.

Die Entwicklung des übrigen Talraumes wird hauptsächlich durch die Feuchteverhältnisse bestimmt. Die Flächen in der Nähe des Baches sind sicherlich so feucht bzw. nass, daß mit einer Nutzungsaufgabe durch natürliche Sukzession kurzfristig eine adäquate Lebensgemeinschaft entsteht. Als Beispiel können schon jetzt die Einheiten 4 und 7 angesehen werden. Die weiter nördlich liegenden Flächen können weiterhin als Mähwiesen genutzt werden. Eine Grenzziehung zwischen den beiden Nutzungsformen kann aber erst nach einer genaueren Bestandsaufnahme über eine Vegetationsperiode und durch einen Pflegeplan erfolgen.

Als vertretbar und der Renaturierungsabsicht durchaus förderlich erscheint auch die überlagernde Nutzung der Talniederung zur Hochwasserrückhaltung, vorausgesetzt die baulichen Maßnahmen fügen sich dezent in das Landschaftsbild ein. Denkbar sind beispielsweise leichte Bodenwellen quer zur Streifrichtung des Tales in Verbindung mit einfachen Drosselbauwerken. Anzustreben wäre bei der Berechnung dieser Maßnahmen, daß der Talraum dadurch häufiger überstaut wird.

Die flächige Entwicklung der Röhrichte, Hochstaudenfluren und Wiesen sollte dauerhaft beobachtet werden, die notwendigen Steuerungs- und Pflegemaßnahmen für diese Bereiche sind durch einen Pflegeplan zu formulieren.

5.2 Grünordnungsplanerisches Zielkonzept für die übrigen Freiflächen des Geltungsbereiches

- 5.2.1 Der obere Bereich der Einheit 3 (Flurstücke 8, 9, 7/4, 7/7) sollte von einer Bebauung ausgenommen werden, um langfristig die Einsehbarkeit des Talraumes von der öffentlichen Strassenfläche aus zu sichern. Solche visuellen Verbindungen zwischen Innerortsbereich und "umgebender Landschaft" entsprechen dem dörflichen Charakter und sind dem Erholungswert im Sinne des wohnungsnahen Freiraumerlebens wie des Fremdenverkehrs zuträglich. Der Bereich sollte als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und durch eine naturnahe Gestaltung so angelegt werden, daß die gewünschte Einsehbarkeit in den Talraum erhalten bleibt. Gleichzeitig kann die Möglichkeit eröffnet werden, den Bereich durch einen kleinen Weg in wassergebundener Decke und mit Sitzplätzen zu erschließen.

Zur besseren räumlichen Begrenzung des Strassenraumes sollten entlang der Strassenbegrenzungslinie 5 Solitäräume 4 x verpflanzter Qualität, Stammumfang 20-25 einheimischer und standortgerechter Arten nach Artenliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

- 5.2.2 Der Parkplatz im strassenseitigen Teil des Flurstückes 688/1 ist in wasserdurchlässigem Belag zu belassen. Zur besseren räumlichen Begrenzung des Strassenraumes sollten entlang der Strassenbegrenzungslinie 3 Solitäräume 4 x verpflanzter Qualität, Stammumfang 20-25 einheimischer und standortgerechter Arten nach Artenliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

5.3 Landespflegerische Zielsetzung für den bebauten Bereich

Im Bereich des nördlich der Hauptstrasse ausgewiesenen Grundstückes (202/2) sind Festsetzungen für den Aufbau eines naturnah gestalteten Waldrandes zu treffen. Hierdurch können die durch die Offenstellung des Waldes verursachten Eingriffe in die Lebensraumfunktion und die positiven Wirkungen eines Waldrandes als Teil des visuell erlebbaren Landschaftsraumes ausgeglichen werden."

5.6 Gestaltung

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

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

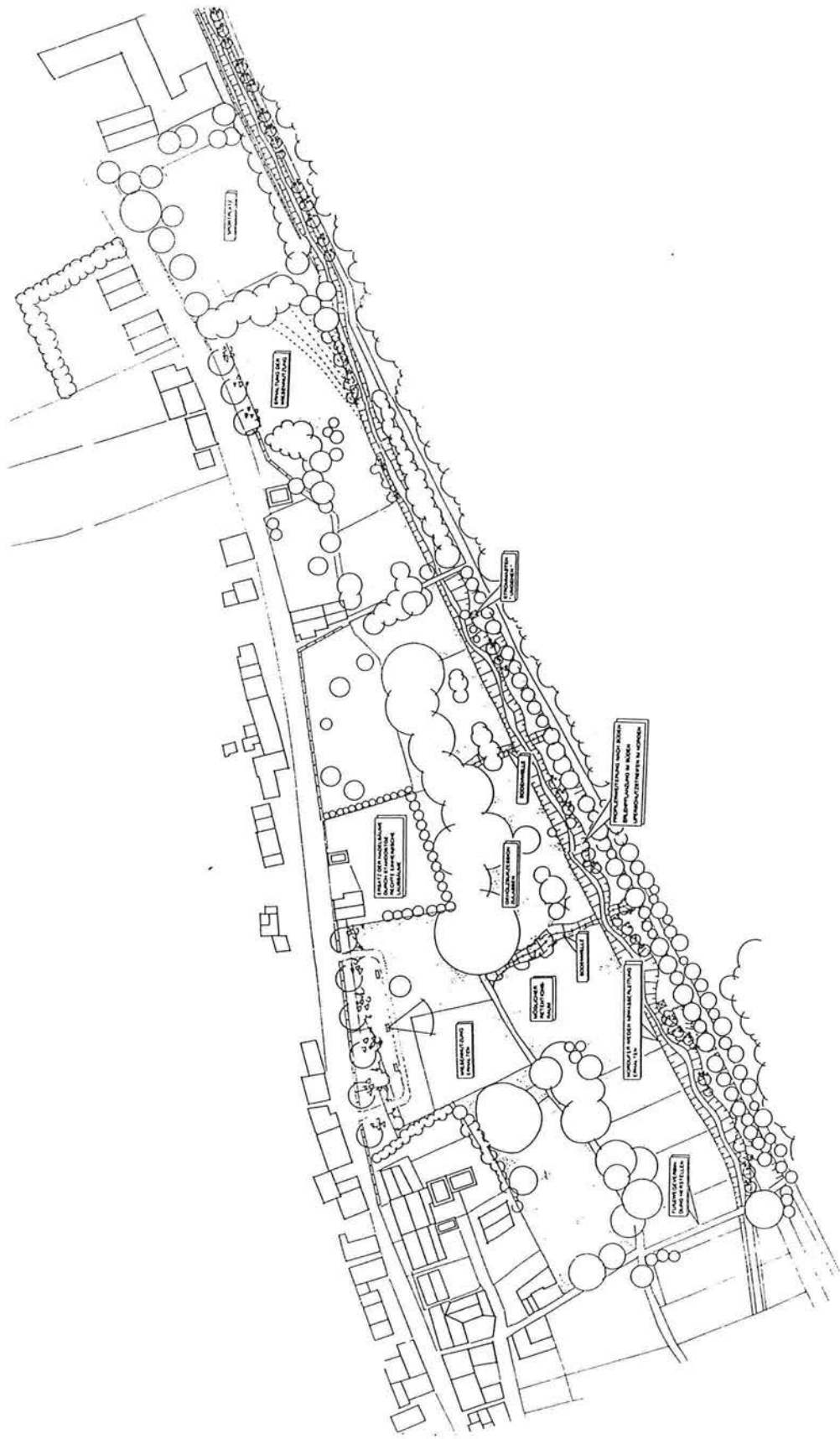
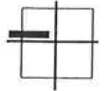


Abb. 2: Plan Entwicklungskonzept - Grünordnungsplan



6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	31.500 qm	100,0 %
Nettowoohnbaufläche	3.550 qm	11,3 %
Flächen für den Gemeinbedarf	4.450 qm	14,1 %
Öffentli. Verkehrsflächen	540 qm	1,7 %
Verkehrsf. bes. Zweckbest.	280 qm	0,9 %
Flächen z. Anpflanzen,..	330 qm	1,0 %
Private Grünflächen	3.300 qm	10,5 %
Öffentliche Grünflächen Parkanlage	2.200 qm	7,0 %
Flächen f. Massn. zum Schutz,..	16.850 qm	53,5 %

7. Auswirkungen der Planung**7.1 Umweltverträglichkeit**

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

7.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt

7.3 Bodenordnung

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

7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

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

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 2.04.1996 beschlossen und am 22.04.1996 öffentlich bekanntgemacht.

Neustadt, Altleiningen, den 16. Juli 1997

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 11.08.1997 - 29.08.1997 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 7.08.1997). Es gingen folgende Anregungen und Bedenken ein:

Frau M. Schulz, Hintergasse 30, Carlsberg, Eigentümerin F1StNr. 3/2

Schreiben vom 27.08.1997

Widerspruch gegen den Bebauungsplan

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes war das Grundstück bebaubar, es wurden Erschließungskosten veranlagt. Mit der Ausweisung als Grünfläche ist die Widerspruchsführerin nicht einverstanden, das Grundstück soll bebaut werden; es wird als Baulücke angesehen.

Kommentar:

Gemäß Begründung ist das erklärte Ziel des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches südlich der Hauptstrasse. Eine weitere Bebauung und sonstige flächenversiegelnde Nutzung soll in diesem Bereich unterbunden werden. Der bislang bebaute Bereich der Hauptstrasse ist quasi als Ausläufer des eigentlichen Ortskernes von Altleiningen anzusehen, nicht jedoch als im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Die Strukturierung von wenigen, gering bebauten Flächen und offenen Wiesenbereichen, die den Blick in die Talsenke des Eckbaches ermöglichen ist, für das Ortsbild von Altleiningen mit von entscheidender Bedeutung und soll auch weiterhin beibehalten werden.

Das Grundstück kann aufgrund seiner Lage nicht als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile angesehen werden. Gemäß Rechtsprechung reicht der Bebauungszusammenhang soweit, wie "die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt (...) Eine Freifläche unterbricht den Zusammenhang, wenn sie so groß ist, daß sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt werden kann." (Gaentzsch, G.: Baugesetzbuch BauGB Kommentar, Kohlhammer Verlag, Köln 1991, S. 281).

Auch die Bebauung nördlich der Hauptstrasse kann nicht für die Beurteilung einer möglichen Prägung herangezogen werden, da das Grundstück soweit unterhalb des Strassenniveaus liegt, daß sich kein Zusammenhang zur nördlichen Bebauung ergibt.

Es handelt sich damit nicht um eine gemäß § 34 BauGB bebaubare Baulücke. Die o.a. Ziele des Bebauungsplanes werden als vorrangig angesehen, der Widerspruch von Fr. Schulz wird deshalb zurückgewiesen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.07.1997 mit Termin bis 30.09.1997 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 29.09.1997

Keine Bedenken

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 26.09.1997

Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern

Keine Stellungnahme

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 30.09.1997

Keine grundsätzlichen Bedenken

Im Bebauungsplan ist die 20-kV-Leitung mit Schutzstreifen einzutragen. Es soll ein 20 m breiter Leitungsrechtsstreifen ausgewiesen und im Textteil festgesetzt werden, daß der Schutzbereich der Leitung von (neuen) Standorten für Bäume freizuhalten ist.

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Ortsnetzfreileitungen und -kabel ist bei örtlicher Festlegung der Standorte für Bäume und Sträucher die Bezirksstelle Grünstadt einvernehmlich zu beteiligen.

Hinsichtlich der im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung vorgesehenen Ausweisung von Bauflächen (F1StNr. 202/2) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, die Errichtung von Bauwerken bedarf jedoch der vorherigen Zustimmung der Pfalzwerke (Das Leitungsrecht ist grundbuchlich gesichert, im Schutzstreifen der 20-kV-Leitung dürfen demnach keine Baulichkeiten errichtet werden). Die notwendige Vorlage der Bauunterlagen bei den Pfalzwerken soll als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Kommentar:

Das Leitungsrecht wird entsprechend nachgetragen, der Textteil und die Hinweise um die Anmerkungen der Pfalzwerke ergänzt.

Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 1.09.1997

Keine Bedenken

Strassenbauamt Speyer

Stellungnahme vom 27.08.1997

Keine Bedenken

Sofern bei der Anpflanzung der Bäume Abschnitt 1.6.2 der RAS - Q beachtet wird und der Landesstrasse kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.

Kommentar:

Gemäß zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt der Abstand der Bäume zum Hochbord mindestens 1,0 m. Der genaue Abstand ist bei der Pflanzmassnahme selbst festzulegen, dort findet die RAS - Q aber ohnehin Beachtung.

Da mit Ausnahme des F1StNr. 202/2 keine weitere Bebauung und Flächenversiegelung vorgesehen ist, wird der Landesstrasse auch ggfs. nur von diesem Grundstück zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Diese Menge wird aber so gering sein, daß sie unbeachtlich bleiben kann.

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

Stellungnahme vom 12.08.1997

Keine Bedenken

Hinweise:

Die Erschliessung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen muß gesichert sein.

Der Gewässerpflegeplan, der z.Zt. für den Eckbach entwickelt wird, soll mit seinen Anforderungen in den Bebauungsplan einfließen. Für den Märzweihergraben soll ein möglichst grosser Freiraum geschaffen werden, Verrohrungen sollten möglichst wieder geöffnet werden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Kommentar:

Der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist garantiert.

Die Arbeiten zum Gewässerpflegeplan haben, nach Auskunft des bearbeitenden Büros, noch nicht begonnen, detaillierte Aussagen sind nicht vor Frühjahr 1998 möglich. Aus diesem Grund können auch noch keine Anforderungen aus diesem Planwerk eingearbeitet werden. Grundsätzlich wurden durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan alle zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen (Flächen in Gemeindebesitz) entweder als "Öffentliche Grünflächen" ausgewiesen, innerhalb derer Maßnahmen zur Strukturgüteverbesserung der Gewässer jederzeit möglich sind, oder als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. In den "Textlichen Festsetzungen" werden für diese Flächen ausdrücklich "Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstruktur des Eckbaches" bzw. "Maßnahmen des naturnahen Hochwasserschutzes unter Nachweis der besonderen landespflegerischen Zielabsicht durch einen Pflegeplan..." als zulässig erklärt! Weitergehende oder detailliertere Festlegungen sind innerhalb eines B-Planes nicht möglich, sondern bedürfen einer formellen Genehmigungsplanung.

Der Märzweihergraben verläuft nicht innerhalb des Bebauungsplanes Dorfwiesen. Er fließt bereits weiter westlich mit dem Eckbach zusammen.

Eine Neubebauung ist im B-Plan nur auf dem Grundstück F1StNr. 202/2 vorgesehen. Die sonstige Bebauung ist Bestand. Für letztere ist die Festsetzung einer Regenwasserversickerung nicht möglich. Für die Neubebauung wurde unter "Hinweise" - Abs. 3 angemerkt, daß "...unverschmutztes Dachwasser gesammelt..., als Brauchwasser genutzt... oder versickert werden soll". Für die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll "...die Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen". Eine Ausweisung von Flächen für die Versickerung ist aufgrund der Kleinteiligkeit des noch bebaubaren Grundstückes nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Der Erlass eines Versickerungsgebotes selbst ist im B-Plan nicht zulässig und ein entsprechender Vermerk daher nur in den Hinweisen aufgenommen. Eine Regenwasserversickerung wird im Rahmen der Bauanträge realisiert werden müssen.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft werden aus den dargelegten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Keine Bedenken

Stellungnahme vom 12.11.1997

Hinweis, daß die Ahornsorten als Bäume aufgeführt werden sollen, der Weißdorn soll wegen der Anfälligkeit für den Feuerbrand aus der Pflanzliste gestrichen werden.

Der BUND macht in seiner Stellungnahme vom 14.08.1997 einige Anregungen zur Renatu-

rierung des Eckbaches und verweist auf die möglicherweise zu beanstandende Rodung des Grundstückes 202/2.

Kommentar:

Die Ahornarten sind entsprechend ihrer taxonomischen Zuordnung in die Pflanzliste eingefügt: *Acer negundo* und *Acer negundo variegatum* gehören zu den baumartigen Sträuchern bzw. strauchartigen Bäumen und so auch Ziffer 12.3 der Pflanzliste zugeordnet. Der Weißdorn wird entsprechend den Anregungen der Kreisverwaltung gestrichen.

Bezüglich den Anmerkungen des BUND wird darauf hingewiesen, daß die Anregungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein bzw. werden können. Zur Realisierung der Renaturierung des Eckbaches bedarf es eines gesonderten Genehmigungsverfahrens. Die Rodung des Baumbestandes auf F1StNr. 202/2 war bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt, so daß der entstandene Eingriff nicht mehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beurteilen ist.

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 14.08.1997

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"

Stellungnahme vom 16.10.1997

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Hettenleidelheim, den 17.11.1997

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.01.1998 bis 25.02.1998 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.01.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Bedenken gingen von der Fam. Udo Geißler, Hauptstrasse 1, Altleiningen mit Schreiben vom 17.02.1998 ein. Es wird argumentiert, daß das Grundstück mit der Bezeichnung "Am Schlossberg" durch die L 520 getrennt wird und "ein Bebauungsplan einer besonderen Genehmigung bedarf um eine Landesstrasse bzw. diverse Gemarkungen zu vereinigen". Des weiteren wird erklärt, daß man als Grundstückseigentümer des F1StNr. 202/2 "mit der Teilung des Grundstückes (...) mit 6 m" nicht einverstanden ist.

Kommentar / Beschluss:

Mittels des Bebauungsplanes werden weder Grundstücke durch die L 520 getrennt noch vereinigt. Die L 520 ist vielmehr ein im Katasterplan mit entsprechender F1StNr. gekennzeichnetes eigenes Grundstück. Der Bebauungsplan weist die Landesstrasse lediglich als öffentliche Verkehrsfläche aus, ist also eine reich nachrichtliche Übernahme geltenden Fachrechts.

Das Grundstück 202/2 wird durch den Bebauungsplan nicht geteilt (dies ist auch rechtlich nicht möglich), es sind lediglich zwei Baufenster (10 x 12 m) festgesetzt, die das Mass der

baulichen Nutzung begrenzen. Die Bebauung soll einen Mindestabstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen von 3 bzw. 8 m (incl. Fläche mit Pflanzgebot) und untereinander von mindestens 6 m haben. Die Begrenzung der Baufenster (bzw. die Ausweisung von zwei voneinander getrennten Baufenstern) ist erforderlich, da eine ortsuntypische Bebauung am Ortseingang von Altleiningen verhindert werden soll, wie sie bei einem einzigen Baufenster möglich wäre (bspw. Reihenhäuser oder sonstige massive Baukörper).

Die Bedenken der Fam. Udo Geißler werden daher zurückgewiesen.

Weitere anwägungsrelevante Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Neustadt / Altleiningen, den 26.02.1998

Verfahrensvermerke

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 wird das Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt, nachdem die Verfahrensschritte bereits vor der Neufassung des Baugesetzbuches in die Wege geleitet wurden.

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Altleiningen hat am 2.04.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dorfwiesen" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

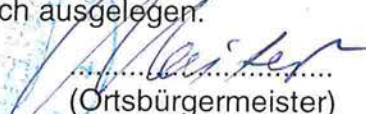
Der Gemeinderat Altleiningen hat am 11.12.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hat in der Fassung vom 17.11.1997 vom 26.01.1998 bis 25.02.1998 öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den 25. MAI 1998

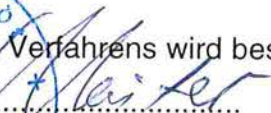

(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom 17.11.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 17.11.1997 wurde am 25. MAI 1998 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 25. MAI 1998


(Ortsbürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB

Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. 10-13/13/Alt - 16/Ei - D vom 10. SEP. 1998 abgeschlossen.

Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens am 08.10.1998

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Bebauungsplan "Dorfwiesen"

Ausgefertigt:

Altleiningen, den 17. SEP. 1998


(Ortsbürgermeister)