

# Amtsplan

### B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRÄFENTHAL II" DER GEMEINDE ALTLEININGEN,  
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM.  
DER GRÜNORDNUNGSPLAN IST ANLAGE DER BEGRÜNDUNG.

=====

### PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan war bereits am 12.07.1984 den Trägern öffentlicher Belange zugestellt worden. Seine Genehmigung durch die Kreisverwaltung erfolgte am 08.01.1986. Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in Koblenz hat den Plan im Rahmen des Normenkontrollverfahrens für ungültig erklärt, weil an dem Planaufstellungsverfahren der Ortsbürgermeister mitgewirkt hatte, der wegen des Sonderinteresses gem. § 22 Abs. 1 Gemeindeordnung auszuschließen war. Materiellrechtlich sind keine Bedenken angezeigt worden, so daß die Gemeinde Altleiningen den Bebauungsplan am 02.04.1987 neu beschloß. Der räumliche Geltungsbereich wurde auf Hinweis des OVG um den Zipfel des Flurstücks 618/2 gekürzt, wengleich damit wieder ein winziger Gebietsteil unbeplant bleibt.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim als Wohnbaufläche dargestellt, wonach dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet worden ist. Durch das Inkrafttreten des Baugesetzbuches am 01.07.1987 sind die Präambel und die Verfahrensvermerke dem neuen Planungsrecht angeglichen worden. Als Katasterunterlage wurde die gleiche Planfolie des Jahres 1984 verwendet.

### PLANUNGSABSICHT

Vor allem im Erschließungszwang, die bestehende Schillerstraße in Richtung Obere Bahnhofstraße in nördlicher Richtung weiterzuführen, veranlaßte zu drei möglichen Bebauungsvorschlägen.

Der erste Vorschlag sah die direkte Anbindung in Nord-Süd-Richtung vor. Das Gefälle zur Oberen Bahnhofstraße ließ jedoch die 18% Steigung als städtebaulich nicht mehr tragbar erscheinen und somit diesen Vorschlag verwerfen. Im zweiten Vorschlag wurde eine Hakenbildung untersucht, die rd. 40 m vor der Oberen Bahnhofstraße nach Osten abknickte und in die bestehende schmale Straße 619/11 einfloß, die wiederum mit unübersichtlichen Winkeln in die "Gräfenthalstraße" einmündete. Dadurch, daß die Mehrfamilienhäuser an der Oberen Bahnhofstraße praktisch beidseitig von Straßen eingezwängt worden wären und außerdem Nebengebäude die Notdurchfahrt zur Straße 619/11 verschlossen, kam auch diese Lösung nicht in Betracht.

So wurde der dritte Vorschlag als weiter verfolgbar angesehen, nämlich die Schillerstraße nach Norden zu führen, in einem Wendepunkt enden zu lassen und mittels Fußweg mit Treppen auf die Obere Bahnhofstraße zu führen. Damit war einmal für die Kanalisation eine Zügigkeit gegeben und des weiteren auch der Verkehrssicherheit sowie der beruhigten Wohnlage entsprochen.

Schließlich sollte noch ein 5 m breiter Abstand zwischen dem geplanten Fußweg und den Reihenhäusern verbleiben, der sich im integrierten Grünordnungsplan für die Pflanzbindung empfiehlt.

Das von Südost nach Nordwest abfallende Gelände vermittelt blickmäßig eine Aussicht auf den gegenüberliegenden Tauberberg. Andererseits ist die Hangneigung nach Norden gerichtet. Entsprechend dem Bebauungsvorschlag sollte die Schillerstraße mit Rücksicht auf Gefälle und Sonneneinfallswinkel eine klare Trennung der Stellung der baulichen Anlage veranlassen. So ist auf der Ostseite die Giebelstellung zur Straße und auf der Westseite die Traufenstellung beabsichtigt, während an der Nordseite sowohl der Wendenabschluß als auch die Baulücke an der Oberen Bahnhofstraße von West-Ost gestellten Baukörpern ausgefüllt werden sollen.

Der Weg von der Wendeplatte über die Schiller-/Goethestraße und Gräfenthalstraße zur L 518 ist zumutbar, vor allem im Sinne der Verkehrsberuhigung. Die L 518 (Höninger Straße) liegt im starken Einschnitt, deren Böschungsflächen dicht bewachsen sind und schon einen natürlichen Grünrahmen ergeben.

Ansonsten ist zur Straßenplanung zu sagen:

- 1) Der Anschluß der künftigen Grundstücke erfolgt nur über die vorhandenen Straßen.
- 2) Vorübergehende Zufahrten sind nicht beabsichtigt.
- 3) Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird der L 518 nicht zugeführt.
- 4) Kosten für Lärmschutzmaßnahmen treten nicht auf.
- 5) Die Bauverbotszone zur L 518 wird eingehalten.
- 6) Die Neuanspflanzung von Bäumen und Sträuchern richtet sich nach RAS-Q Ausgabe 1982, Abschnitt 1.6.2.
- 7) Die anstehende Kanalisationsplanung wird durch die Planstraßen geführt.

Für den nördlichen Teil des Grundstücks 618/2 ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Pfalzwerke AG. Die zu verkabelnden Niederspannungsleitungen werden durch einen Trafo angedient, der im Rahmen des Anhörungsverfahrens dieses Bebauungsentwurfes bestimmt wird.

Die Niederspannungsfreileitung ist im Bebauungsplan eingetragen. Ebenso wurde der Standort des Umspannpunktes gekennzeichnet. Ein entsprechender Platz von 6 x 9 m wird der Energieversorgung von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.

Bezüglich der Wasserversorgung bestehen feste Anschlüsse an das zentrale Netz im Bereich des Auftreffens von Goethe- und Schillerstraße.

Die Kanalisation hat den Anschluß an die Hauptsammler über die Obere Bahnhofstraße anzusteuern, von wo das Abwasser der Gruppenkläranlage Altleiningen zugeführt wird.

Was das Oberflächenwasser anbelangt, so wird durch die Verbandsgemeinde bzw. das beauftragte Ingenieurbüro die Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen. Das starke Gefälle muß absichern, daß kein ungehindertes Abfließen aus dem Flurgebiet Schindkaut in Höhe der geplanten Wende auf die Obere Bahnhofstraße erfolgt.

Auch für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers, das größere Wassermengen als bisher aufweisen wird, gibt die Verbandsgemeinde den Nachweis über die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend § 62 LWG.

#### GRÜNORDNUNG

Bestand: Der Planungsraum stellt sich hinsichtlich der Topographie wie folgt dar:

Es handelt sich um einen Nordhang, der zur westlich angrenzenden Höninger Straße - L 518 dellentartig einbuchtet und zudem durch eine ca. 5 - 6 m hohe Böschung begrenzt wird. Die Nutzung wird derzeit überwiegend durch jung verbrachtes Ackerland bestimmt. Im Osten schließt sich Kleingarten-nutzung an.

Gehölzbestand ist im gesamten Bereich nicht vorhanden. Lediglich die westlich angrenzende hohe Straßenböschung trägt einen ausgeprägten Erosionsschutzbewuchs aus überwiegend:

Stieleiche	-	Quercus robur
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Robinie	-	Robinia pseudoacacia
Silberweide	-	Salix alba
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Schlehe	-	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus.

Dieser Böschungsbewuchs hat derzeit schon ausgeprägten Einbindungscharakter für das Plangebiet.

Maßnahme: Für die Eingliederung des Plangebietes werden folgende Maßnahmen erforderlich:

Fußwegbegleitgrün:

Der vorgesehene Fußweg, von der verlängerten Schillerstraße auf die "Obere Bahnhofstraße" führend, erhält beidseits eine 3 m Pflanzung entsprechend dem Pflanzschema A.

Sicherung des vorhandenen Böschungsbewuchses:

Der vorhandene Böschungsbewuchs wird örtlich mit einem 3 m Pflanzstreifen aus standortgerechten Waldmantelgehölzen gefaßt, so daß ein ausreichender Schutz gewährleistet wird.

Pflanzgebot und Spielplatz

Die Anlage der festgesetzten Pflanzungen geschieht mit öffentlichen Mitteln; sie gehen dann aber in den Privatbesitz der angrenzenden Grundstückseigentümer über, die eine sachgemäße, extensive Pflege (nach Pflegeplan) gewährleisten werden, um so die laufenden Pflegekosten der Gemeinde zu minimieren.

Das Planungsziel bleibt hierdurch voll berücksichtigt.

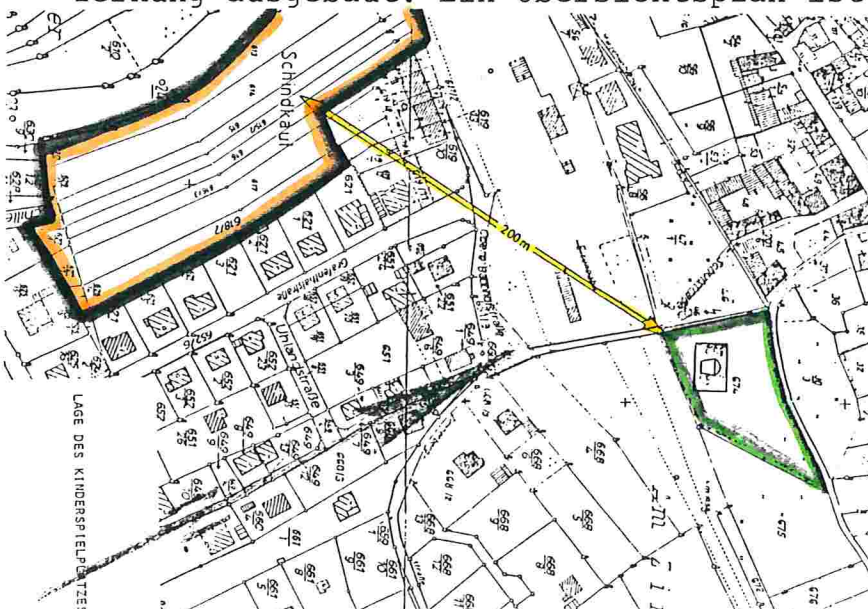
- 1) Die Pflanzung zur L 518 hat nur die Funktion der Mantelpflanzung zum vorhandenen Böschungsbewuchs, also Sicherungsfunktion.
- 2) Die Fußwegbegleitpflanzung hat die Funktion der Einbindung, die ebenfalls auch bei privater Pflege erfolgt.

Durch die öffentliche Anlage dieser Gehölzpflanzung wird das Planungsziel durch die geeignete Gehölzauswahl bereits vorprogrammiert. Es sind keine öffentlichen bzw. privaten Grünflächen vorgesehen.

Die im Grünordnungsplan dargestellten Einzelbäume werden im Bebauungsplan als Pflanzgebot übernommen.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen 10.1 und 10.2 regeln diese Pflanzbindungen und sind Handhabe für die entsprechenden Baugenehmigungen.

Die Gemeinde hat einen Kinderspielplatz in zumutbarer Entfernung ausgebaut. Ein Übersichtsplan ist nebenstehend abgebildet.



Die Abbildung zeigt die zumutbare Entfernung vom Plangebiet zum Kinderspielplatz zwischen der ehemaligen Bahnlinie und dem Eckbach.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt .....	13.540 qm
./.. Straßenverkehrsfläche einschl.Fußwege ..	1.170 qm
./.. Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	<u>880 qm</u>
Nettobauland .....	11.490 qm

11.490 qm Grundfläche 0,4 4.596 qm  
11.490 qm Geschoßfläche 0,8 9.192 qm

KOSTEN

Straßenbau einschließlich Fußweg .....	ca. 60.000,-- DM
Kanalisation .....	ca. 55.000,-- DM
Wasserleitung .....	<u>ca. 15.000,-- DM</u>
	ca. 130.000,-- DM
	=====

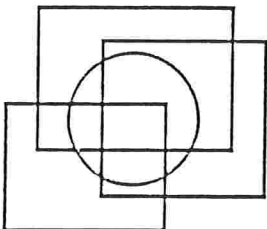
Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit den Entwürfen der Textlichen Festsetzung und des Bebauungsplanes in der Zeit vom *14. 3. 1988* bis *15. 4. 1988* öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den *26. 7. 1988*  
.....  
*H. Deubler*  
Ortsbürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom *17. 7. 1988* zugrunde gelegen.

Altleiningen, den *26. 7. 1988*  
.....  
*H. Deubler*  
Ortsbürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil des am *01. 08. 88* angezeigten Bebauungsplanes.  
Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Bad Dürkheim, den *22. 08. 88*



**BEARBEITET :**

PLANUNGSINSTITUT DR. HARTMUT SCHOLZ  
45 OSNABRÜCK · NIKOLAIORT 1-2 · TELEFON (05 41) 2 22 57