

T E X T

ZUM BEBAUUNGSPLAN "GRÄFENTHAL II"  
DER GEMEINDE ALTLEININGEN, VERBANDSGEMEINDE HETTEN-  
LEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der geltenden Fassung vom 01.05.1987.

O.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

O.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von + 50 cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, - §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB -§ 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf einen Wert von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten.
- 2.4 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von der "Stellung der baulichen Anlagen" kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB von ausschließlich 90 Grad zulassen.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

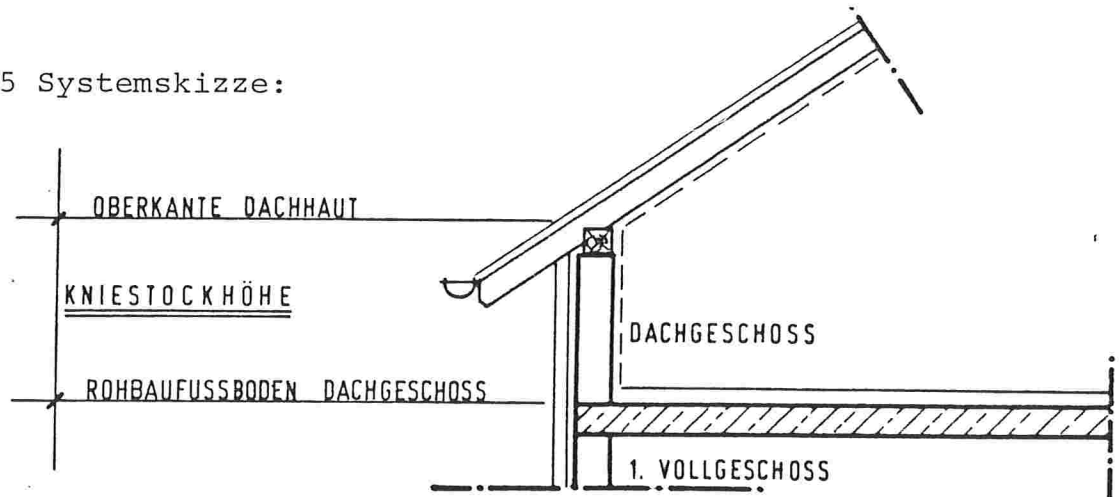
Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite errichtet werden.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 6.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend.
- 6.2 Die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf bergseitig (gemessen an der Außenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes) ein Maß von höchstens 0,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- 6.3 Bauanträgen ist ein beglaubigtes Geländeprofil beizufügen.

- 6.4 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke nicht zulässig.

6.5 Systemskizze:



7. DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der Länge Schenkel maßgebend.
- 7.3 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.
- 7.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

## 8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

---

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

## Text zur Grünordnung

### 9. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

---

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als niedrige Pflanzung (Rasenfläche, bodendeckende Pflanzung) mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (Gehölzwahlliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Auch Obstbäume können verwendet werden.

### 10. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

---

#### 10.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Kanalisationserschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode.

#### 10.2 Private Pflanzung

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und der 3 m breiten Pflanzstreifen wird von der Gemeinde durchgeführt, die danach von den privaten Grundstücksbesitzern übernommen werden.

10.3 Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzauswahl-  
liste :

Gehölzartenliste

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Aspe	-	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	-	<i>Cornus sanguineum</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Hagedorn	-	<i>Crataegus carrierei</i>
Pfaffenhut	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare "Atrovirens"</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Johannisbeere	-	<i>Ribes alpinum "Schmidt"</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Vielblütige Rose	-	<i>Rosa multiflora</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Virburnum lantana</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Speierling	-	<i>Sorbus domestica</i>

10.4 Nadelgehölze sind unzulässig mit Ausnahme von

Gemeiner Eibe	-	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1  
Nr. 25 a BauGB)

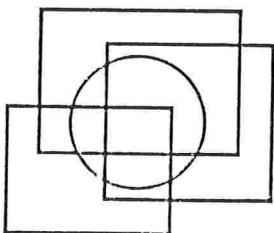
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind  
gemäß der Pflanzschemata mit landschaftsgerechten Gehölz-  
arten zu versehen, wobei Pflanzschema A am Fußweg und  
Pflanzschema B zur L 518 im Wechsel angewandt werden .

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

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

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

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



**BEARBEITET:**

**PLANUNGSINSTITUT DR. HARTMUT SCHOLZ**  
45 OSNABRÜCK · NIKOLAIORT 1-2 · TELEFON (05 41) 222 57

Regionale Raumordnung · Nahbereichs- und Strukturuntersuchungen · Bauleitplanung