

## T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GRÄFENTHAL III"  
DER GEMEINDE ALTLEINIGEN, VERBANDSGEMEINDE HETTEN-  
LEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 23. APR. 1986

AZ.: 670-13/63-05/Ale: 5/K

### O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281, und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949).
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 27.02.1974 in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S 36) - § 17 -.

#### 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  $\pm 50$  cm verlangt.

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

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 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 BBauG)

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Firstrichtungen, die gleichzeitig die Gebäudeachsen kennzeichnen.

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

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

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

- 6.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Kellergeschosses Rohbaudecke, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), in der Mitte der überbauten Fläche 0,6 m nicht überschreiten.
- 6.2 Bei den höchstzulässigen 2geschossigen Wohngebäuden darf die Traufhöhe max. 6,20 m über angrenzendem Gelände und die Firsthöhe max. 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden betragen.

7. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauG)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) nur 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 lange Schenkel maßgebend.
- 7.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.
- 7.4 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.
- 7.5 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 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.

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 23. APR. 1986  
AZ.: 610-13/63-05/Alzi-5/KL

T e x t z u r G r ü n o r d n u n g

9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 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 BBauG)

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.

- 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>Viburnum 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>

10.5 Die durch Windbruch zerstörten Bäume sind durch die gleiche Gehölzart an der gleichen Stelle zu ersetzen. Es wird eine Sicherheitsleistung verlangt, um die Realisierung des Pflanzgebotes zu gewährleisten (entsprechend § 39 (b) BBauG).

Dieser Text hat zusammen mit der Begründung und dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan in der Zeit vom **25. Nov. 1985** bis **27. Dez. 1985** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **14. Nov. 1985** ortsüblich bekanntgemacht.

Altleiningen, den **24. Feb. 1986** .....

.....  
Bürgermeister Beigeordneter

Die Textliche Festsetzung hat zusammen mit der Begründung und dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan dem Satzungsbeschluß am **6. Feb. 1986** zugrunde gelegen.

Altleiningen, den **24. Feb. 1986** .....

.....  
Bürgermeister Beigeordneter

## B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GRÄFENTHAL III" DER GEMEINDE  
ALTLEININGEN, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

---

### ANLASS

Im Bereich nördlich der Zimmerbergstraße wird für Straßenbau und Kanalisation eine Bebauungsplanung erforderlich, zumal ein älterer Vorschlag hier eine aufwendige Zuwegung vorsah. Nach Darlegung von wirtschaftlicheren Erschließungsvorschlägen wurde am 05. 04. 1984 an das Planungsinstitut Dr. Scholz der Auftrag zur Erstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erteilt.

Bauleitplanungsstand :

Der genehmigte Flächennutzungsplan und der neue Flächennutzungsplanentwurf haben das Plangebiet als Wohnfläche vorgesehen.

### ERSCHLIESSUNGSABSICHT

Es ist bei der Aufstellung dieses kleinen Planes, der bereits über ein zweigeschossiges Gebäude verfügt und noch Platz für vier Baukörper aufweist, lediglich die Zuwegung und die Stellung der Baukörper zu berücksichtigen. Bestehende erhaltenswerte Bäume lassen die wirtschaftliche Möglichkeit offen, drei Baukörper an die Zimmerbergstraße zu orientieren, die auch bereits auf der Südseite bebaut ist. Von dieser Straße geht eine Zufahrt zum bestehenden Gebäude auf Flurstück 668/8. Diese Zufahrt wird bis zu diesem Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche in der Mindestbreite vorgesehen, so daß auch auf dem Flurstück 668/9 ein zweigeschossiges Gebäude hierdurch angedient werden kann. Die alte Einmessung eines Weges mit Wende inmitten der Bäume ist unwirtschaftlich und dem Gesamtaufschluß wenig dienlich.

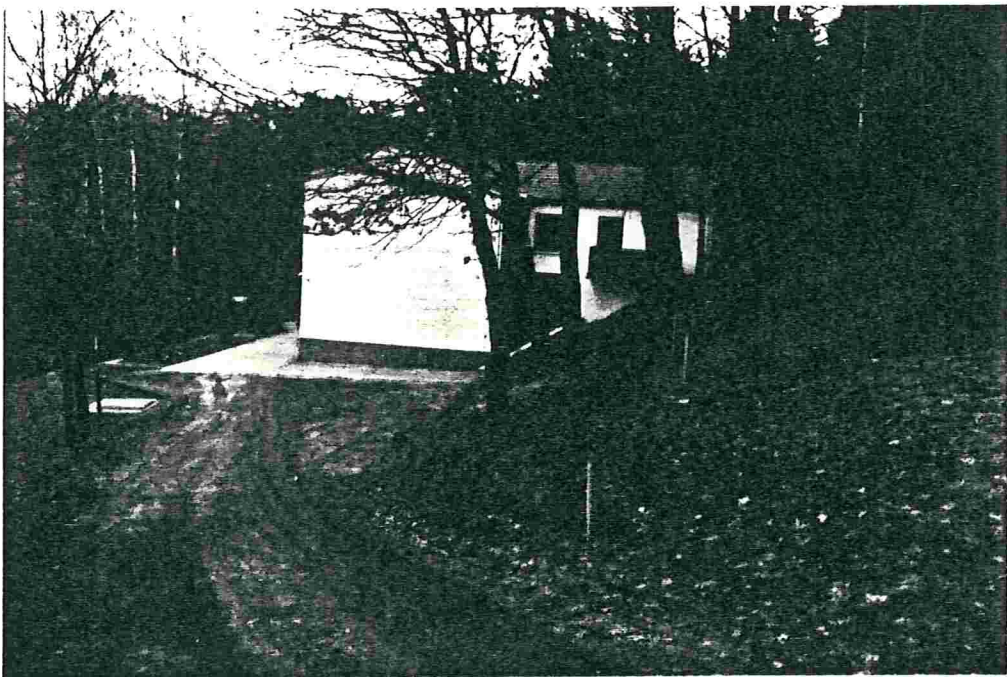
ZUR VERFÜGUNG

VOM: 23. APR. 1986

AZ.: 610-13/63-05/Alt.-5/KL



Straßenzustand Anfang 1984, bevor die Zimmerbergstraße (rechts) asphaltiert wurde. Die festgesetzte markante Eiche im Mittelgrund liegt auf Parzelle 668/13, auf der sich der Zuweg zum Gebäude Nr. 18 nach links verzweigt.



Blick von der Zuwegung auf das Gebäude Nr. 18 des Flurstücks 668/8. Diese Zuwegung wurde aufgenommen und gegenüber einem früheren Vorschlag eine erneute Teilung der von Gehölzen überstellten Fläche vermieden. Das Gebäude Nr. 18 war Maßstab der Grundstücksausnutzung für das übrige Plangebiet.

## VER- UND ENTSORGUNG

Elt-Versorgung und Wasserversorgung verfügen über feste Anschlüsse. Bei der Kanalisation wird eine Abführung im Süden zum Eckbachtal erfolgen. Hier wird den Bedingungen entsprochen, die das Wasserwirtschaftsamt stellt. Entsprechende Absicherungen werden seitens der Verbandsgemeinde gegeben.

## GRÜNORDNUNG

Bestand :

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Topographie durch den nordexponierten Hang des Zimmerberges bestimmt. Die Neigung beträgt ca. 15 - 20 %.

Als potentielle natürliche Vegetation gilt für diesen Hangbereich der Trockene Stieleichen-Birken-Wald (Betulo- Quercetum roboris typicum) in Übergängen zum Traubeneichenwald (Luzulo-Quercetum petraeae).

Die reale Nutzung ist derzeit durch Einzelbebauung geprägt. Relikte einstiger forstlicher Nutzung sind einzelne Waldkiefern, Stieleichen und Sandbirken, die eine Art Ersatzwaldgesellschaft auf diesen nährstoffarmen Buntsandsteinverwitterungsböden darstellen.

Östlich angrenzend wird das Plangebiet von Kiefernforsten flankiert.

## MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Bestandserhaltung :

Mit Ausnahme des bereits überbauten Grundstückes ist der gesamte Planungsraum mit Einzelbäumen überstellt, wie aus dem Plan hervorgeht.

Damit der größtmögliche Anteil dieser Bäume erhalten werden kann, wurde die bereits vorgegebene, durch Vermessung vorbestimmte Erschließung dahingehend abgeändert, daß der südliche Bereich von der vorhandenen Erschließungsstraße erschlossen wird und lediglich ein zusätzliches Gebäude an den bereits in ausreichender Breite vorhandenen Stich angebunden wird. Somit wird einerseits durch die kostengünstigere Erschließung der charakteristische Hang bewahrt und ein Großteil der Bäume erhalten.

Lediglich im überbaubaren Bereich wurden für die Einzelbebauung einige "Stangenhölzkiefern" abgetrieben. Weitere Maßnahmen der Grünordnung werden nicht erforderlich.

Die bei dem Sturm bzw. Windbruch am 11.07.84 vernichteten Bäume sind in der gleichen Baumart an der gleichen Stelle wieder anzusetzen.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Katasteramt Grünstadt  
vom 24.07.84

1. Die Zimmerbergstraße ist insgesamt einzubeziehen, weil die notwendigen Straßenbreiten ausgewiesen werden müssen.

2. Bei der Entwässerung der beiden nördlichen Grundstücke ist deren Anschlußmöglichkeit zu überprüfen.

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim vom 18.07.84

1. Flurstücke 668/2 und 668/3 sind in den Plan einzubeziehen.

2. Zimmerbergstraße ist ganz in das Plangebiet einzubeziehen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auf dem Flurstück 668/2 nachzutragen.

Forstamt Bad Dürkheim-Nord  
vom 17.07.84

Baumfall-Länge ab Wald ist zu beachten.

Gemeinde Altleiningen

Die Ortsgemeinde hat über die VG Hettenleidelheim dem Planer die Einbeziehung der Zimmerbergstraße mitgeteilt. Es muß mit der Genehmigung des Planes der Bebauungsplan Gräfenthal für den Teil der Wegeparzelle 659/1 außer Kraft gesetzt werden, weil der nach heutigen Gesichtspunkten unzulängliche Bebauungsplan Gräfenthal bereits die Verkehrsfläche enthält und im oberen Teil mit 4 m bemaßt ist, aber keine Straßenbegrenzungslinie konsequent durchführt. Die Erbreiterung der Straße geht zu Lasten des Anliegers 668/2, wenn die zulässige Minimalbreite von 4,75 m zugrunde gelegt wird.

Nach Mitteilung der Verbandsgemeinde und mit Übernahme der Kanalleitung sowie eines Leitungsrechtes auf dem Flurstück 668/2 ist ein Anschluß gewährleistet.

Flurstücke sind einbezogen.

Einbeziehung erfolgt, obwohl Berücksichtigung im Bebauungsplan Gräfenthal angezeigt wurde.

Planzeichen ist im Original eingetragen.

Die Baumfall- und -fällgrenze ist insoweit berücksichtigt, wie der Abstand des bestehenden Gebäudes

Nr. 18 vom Waldrand genehmigt wurde. Die künftige Bebauung richtet sich nach diesem Abstand bei der Parzelle 668/10. Ansonsten sind große Abstände gegeben. Der Windwurf vom Juli 1984 hatte nur den nicht erhaltenswerten Kiefern geschadet.

Pfalzwerke vom 03.08.84

Niederspannungsleitungen sind einzutragen.

Niederspannungsleitungen wurden in den Plan übernommen.

Oberpostdirektion v. 06.08.84

Im Planbereich liegen Fernmeldekabel. Bei Baumaßnahmen wird um Beteiligung gebeten.

Die Bauwilligen werden mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg rechtzeitig Kontakt aufnehmen. Die Kabelschutzanweisungen werden den betreffenden Firmen gemeldet.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Text und dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan in der Zeit vom 25. Nov. 1985 bis 27. Dez. 1985 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. 11. 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Altleiningen, den 24. Feb. 1986 ...

.....  
Bürgermeister

Beigeordneter

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
vom 28.08.84

Durch den Sturm vom 11.07.84 sind im Plangebiet Windbruchschäden entstanden. Ersatz durch Pflanzgebot?

Förmliche Anregungen wie beim Bebauungsplan "Gräfenthal II".

Wasserwirtschaftsamt vom  
23.10.84

Schadlose Ableitung des Oberflächenwasser ist zu gewährleisten.

Gemeinde Altleiningen

Ja. Das Pflanzgebot ist in der Textl. Festsetzung aufgenommen.

Förmliche Anregungen sind - wie beim inzwischen genehmigten Bebauungsplan "Gräfenthal II" beachtet.

Oberflächenwasser wird bei der starken Reliefenergie schadlos abgeleitet.

Oberpostdirektion Karlsruhe  
vom 06.08.84

Es wird zwecks Koordination mit Kabelverlegung um rechtzeitige Mitteilung bezüglich des Baubeginns gebeten.

Das zuständige Fernmeldeamt in Eisenberg wird rechtzeitig vom Baubeginn unterrichtet.

Forstamt Bad Dürkheim-Nord  
vom 17.07.84

Baumfall-Länge je nach Baumart einhalten. Maßgebend ist die Hieb-Reife.

Der eigentliche Waldbeginn mit den Fichten ostwärts der überbaubaren Bereiche ist nach der Fall-Fäll-Grenze der bestehenden Gebäude eingehalten, zumal der Mischwald östlich der geplanten Bauzeile in 25 m Tiefe keine Bäume über 60 Jahre enthält.

Pfalzwerke vom 03.08.84

Versorgungsleitungen bitte eintragen.

Beide Niederspannungsleitungen sind übernommen worden.

Katasteramt Grünstadt vom  
24.07.84

Zimmerbergstraße an einer Stelle nur 3 m breit.

Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches und müßte nochmals wegen der Flächenänderung das Verfahren wiederholen. Nach den Richtlinien 1985 für den Ausbau der Straßen kann eine 3 m breite Zufahrt bestehen bleiben. Im Planbereich beträgt sie 4,50 m.

Entwässerung der beiden nördlichen Wohneinheiten möglich? Sonst Grunddienstbarkeiten!

Entwässerung nach wasserwirtschaftlicher Begutachtung für das höhere Flurstück 667/4 möglich. Demnach auch für 668/10 und 668/11.

Die Begründung hat zusammen mit der Textlichen Festsetzung und dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan dem Satzungsbeschluß am **6. Feb. 1986** zugrunde gelegen.

Altleiningen, den **24. Feb. 1986**..

..... Beigeordneter  
Bürgermeister