

Bestandteile der 2. Änderungsplanung sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 2. ÄNDERUNGSPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GRÄFENTHAL III"

DER GEMEINDE ALTLEININGEN, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
KREIS BAD DÜRKHEIM

0 Rechtsgrundlagen

- + Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- + 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVetrG), v. 23. 09.1990, BGBl. II S. 885, 1122).
- + Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307 - Berichtigt GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118)
- + Landespflegegesetz (LPfIG) für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36) zuletzt geändert am 08. April 1991 (GVBl. S. 104).

0.1 Geltungsbereich

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

0.2 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.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Seite der seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

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

- 5.1 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.
- 5.2 Bei den höchstzulässig 2-geschossigen Wohngebäuden darf die Traufhöhe max. 6,20 m über angrenzendem Gelände und die Firsthöhe max. 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden betragen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 6.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 6.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 6.3 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
- 6.4 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.
- 6.5 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

7. 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

8. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25a BauGB sowie § 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 (59 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Kanalisationserschließung des Baugebietes folgende 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 Gehölzauswahlliste:

Gehölzartenliste

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

10.4 Nadelgehölze sind unzulässig mit Ausnahme von :

Gemeiner Eibe	Taxus baccata
Waldkiefer	Pinus sylvestris

10.5 Die durch den 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.

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfaßt die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie die Begründung.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und zur 1. Änderungsplanung wurden erarbeitet von

PLANUNGSBÜRO DR. H. SCHOLZ
NICOLAIORT 1-2
4500 OSNABRÜCK

Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderungsplanung wurden ausgearbeitet von der

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

R + N ROSKAMP + NEUMÜLLER



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ausarbeitung Mai 1993

Ausgefertigt:
Altleiningen, den 04.08.1993

l.v. v. Frank



.....
Bürgermeister *(Frank) Ortsey.*

46

B E G R Ü N D U N G

**ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"GRÄFENTHAL III"**

**DER GEMEINDE ALTLEININGEN, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
KREIS BAD DÜRKHEIM**

--

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

INHALT

	Seite
1 Allgemeines	
1.1 Änderungsbeschluß und Rechtsgrundlagen	2
1.2 Geltungsbereich.....	2
2 Erforderlichkeit der Änderungen der Planinhalte - Erläuterung der einzelnen Änderungen.....	2
3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen	
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans	3
3.2 Landespflegerische Stellungnahme	3
4 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderungsplanung	4
5 Vereinfachtes Änderungsverfahren	4
5.1 <i>Einleitung des vereinfachten Änderungsverfahrens</i>	<i>4</i>
5.2 <i>Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer</i>	<i>.....</i>
5.3 <i>Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.....</i>	<i>.....</i>
5.4 <i>Behandlung der fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen</i>	
5.5 <i>Zusammenfassendes Ergebnis.....</i>	<i>.....</i>
5.6 <i>Beschluß</i>	<i>.....</i>
6 Flächen- und Kostenermittlung.....	5
7 Hinweise zur Planverwirklichung	5
8 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	5

1 Allgemeines

1.1 Änderungsbeschluß und Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat in seiner Sitzung am 10. September 1992 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gräfenthal III" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen des 2. Änderungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl.I S. 926), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132, zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl.II S. 885, 1122), die Verordnung über die Ausarbeitung der Begleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58) sowie die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307 ber. GVBl 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücks Nrn. 668/2, 668/3, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, die "Zimmerbergstraße" (Flurstücks Nrn. 659/1 und 661/10) und die Grundstücke Flurstücks Nrn. 660/6, 661/10, 667/3 und 668/13 der Gemarkung Altleiningen.

Der 2. Änderungsplanung liegt als Planungsgrundlage der Bebauungsplan und der 1. Änderungsplan "Gräfenthal III" zugrunde.

2 Erforderlichkeit der Änderungen der Planinhalte - Erläuterung der einzelnen Änderungen

Die vorliegende 2. Änderung "Gräfenthal III" wird notwendig, da die Straßenführung der geplanten Zufahrt die bauliche Nutzung der Grundstücke mit den Flurstücks Nrn. 668/2 und 668/9, Gemarkung Altleiningen, unnötig einschränkt. Durch die geplante Straßenbaumaßnahme (1. Änderungsplanung) verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche der Parzellen.

Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Änderungen:

- **Straßenführung der Zufahrt**

Für die wesentlich tiefer im Gelände liegenden Grundstücke (Flurstücks Nrn. 668/8 und 668/9) ist eine gesonderte Zufahrt von der Stichstraße notwendig. Diese Zufahrt wird, unter Berücksichtigung der topographisch schwierigen Verhältnisse, in ihrer

Straßenführung geringfügig geändert. Entgegen dem in der 1. Änderungsplanung vorgesehenen Verlauf wird sie nunmehr geradliniger geführt.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Änderung der Straßenführung wird, unter Beachtung eines Mindestabstands von 3,0 m zur nächsten Bebauung, die Ausweisung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht. Gegenüber der 1. Änderungsplanung vergrößern sich die überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke mit den Flurstücks Nrn. 668/2 und 668/9 von 20 m auf 23 m Breite. Diese Änderung ermöglicht eine insgesamt bessere Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Grundstücke. Weiterhin ergibt sich dadurch auch für das Gebäude auf dem Grundstück 668/2 die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung in Richtung Südosten.

- **Fläche mit Pflanzpflichten**

Die in der 1. Änderung parallel zu der geplanten Stichstraße mit Wendepunkt festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird aufgehoben. Zum einen hat sich gezeigt, daß die Pflanzungen an der vorgesehenen Stelle nicht realisiert werden könnten, da die Festsetzung die Straßenverkehrsfläche überlagert. Zum anderen erscheint eine Pflanzbindung (Heckenpflanzung) auf privaten Grundstückflächen in unmittelbarer Waldrandlage als nicht angemessene Belastung der Eigentümer.

Insgesamt entsprechen die Änderungen aus städtebaulicher Sicht den Grundzügen und Zielsetzungen der vorgesehenen Bebauungskonzeption.

3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Da das gesamte Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird, entspricht die 2. Änderungsplanung dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

3.2 Landespflegerische Stellungnahme

Auf der Grundlage des Grünordnungsplans wurde eine Vielzahl von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. im 1. Änderungsplan getroffen. Die 2. Änderungsplanung übernimmt diese Festsetzungen mit Ausnahme der entfallenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. In Gesprächen mit der Landespflege wurde deutlich, daß diese Änderung als weitgehend vernachlässigbar anzusehen ist, so daß von einem landespflegerischen Planungsbeitrag zur 2. Änderungsplanung abgesehen werden konnte.

4 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderungsplanung

Durch die 2. Änderungsplanung ergeben sich keine erkennbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes sind aufgrund der entfallenden Pflanzverpflichtung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie der geringfügig erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen nicht erkennbar. Die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet tragen in ausreichendem Maße zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und Gestalt sind durch die geänderte Straßenführung und die Verschiebung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) ebenfalls nicht ablesbar. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

5 Vereinfachtes Änderungsverfahren

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat in seiner Sitzung am 10. September 1992 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gräfenthal III" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB beschlossen. Da die geplanten Änderungen des Bebauungsplans "Gräfenthal III" die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 2. Änderungsplanung im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt.

5.1 Einleitung des vereinfachten Änderungsverfahrens

Das vereinfachte Änderungsverfahren wurde mit der Einräumung einer-tägigen Frist zur Stellungnahme an

- + die von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstückseigentümer und
- + die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange

am eingeleitet.

Da der Änderungsplan zunächst den von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstückseigentümern und den von den Änderungen und Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange zugeht, besteht die Möglichkeit, noch Anregungen und Bedenken zur Planung vorzubringen.

Diese werden im Anschluß erörtert und ggf. berücksichtigt. *Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum gegebenen Zeitpunkt ergänzt.*

5.2 Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer

5.3 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

5.4 Behandlung der fristgemäß eingegangenen Bedenken und Anregungen

5.5 Zusammenfassendes Ergebnis

5.6 Beschluß

6 Flächen- und Kostenermittlung

Der Bebauungsplan umfaßt ca. 0,83 ha. Insgesamt werden Änderungen auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche des Plangebiets vorgenommen.

Eine Kostenermittlung zur Umsetzung der Änderungsplanung erscheint lediglich für die neu geplante Zufahrt (geänderte Straßenführung) erforderlich. Diese ist auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfs von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro durchzuführen.

7 Hinweise zur Planverwirklichung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans "Gräfenthal III" wird eine Baulandumlegung erforderlich, bei der die endgültigen Grenzregelungen durchgeführt werden.

8 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie des 1. Änderungsplans werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gräfenthal III" widersprechen.

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000, textliche Festsetzungen (gesonderter Textband) sowie die Begründung.

Der Bebauungsplan sowie die 1. Änderungsplanung wurden erarbeitet von

PLANUNGSBÜRO DR. H. SCHOLZ
NICOLAORT 1-2
4500 OSNABRÜCK

Die 2. Änderungsplanung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

R + N ROSKAMP + NEUMÜLLER
ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ausarbeitung Mai 1993

Ausgefertigt:
Altleiningen, den 04.08.1993

i.v. 
Bürgermeister (Frank) Orsbj.

