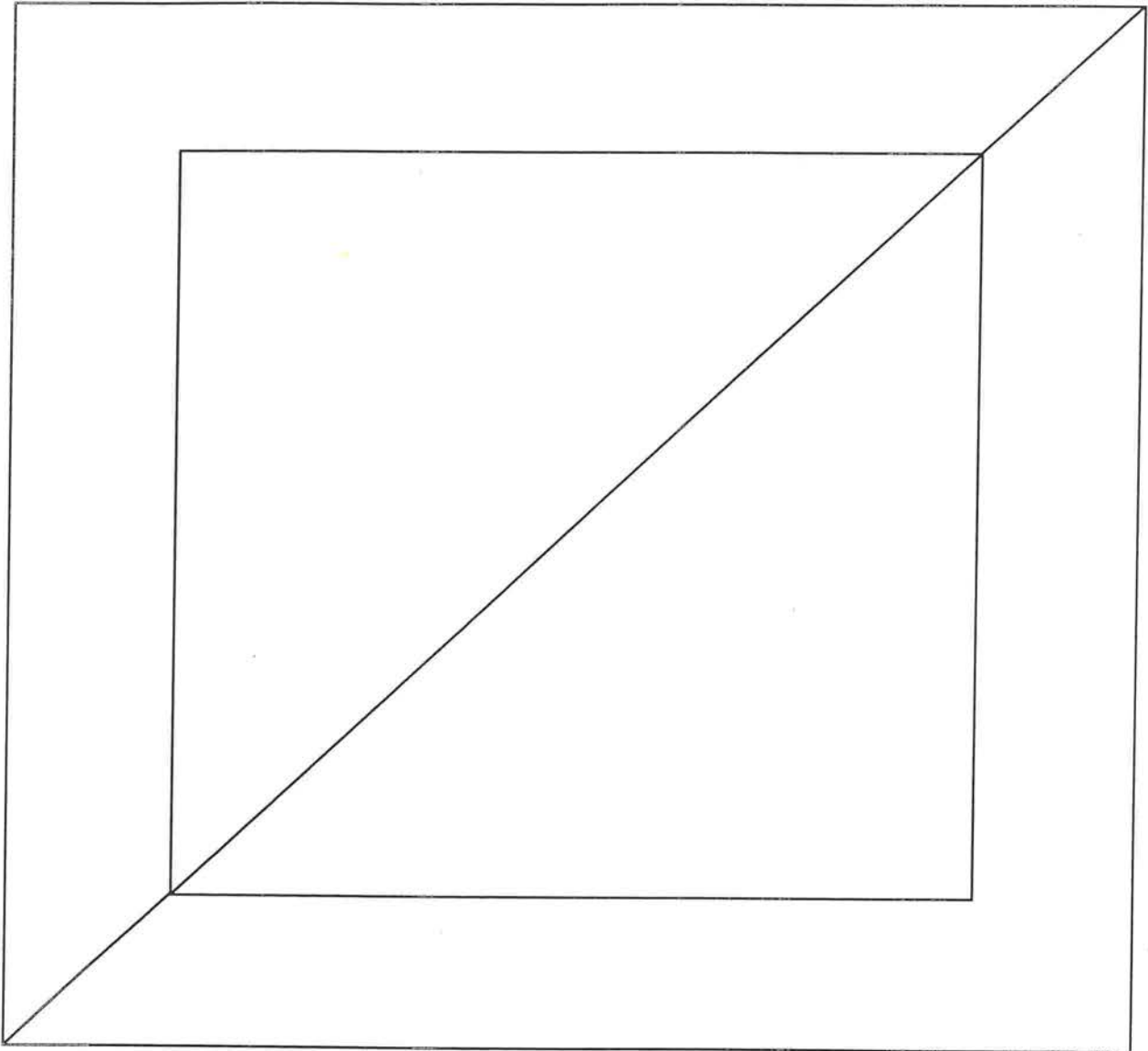


2. Ausfertigung

INPLUS Umweltplanung GmbH
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

NEUMÜLLER
Ingenieur GmbH



3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III"

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

5. Oktober 1995

Textliche Festsetzungen zur

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten Textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 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. Juli 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)

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

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes.

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) und
- der maximalen Höhe baulicher Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über höchstem, bergseitig angrenzendem gewachsenen Gelän-

de. 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 offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 4. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen dürfen nur an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
 5. **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB**
Die mit "L" gekennzeichneten Flächen sind für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
 6. **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.
 7. **Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**
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.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
§ 86 LBauO
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
 - 1.1 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk, Sandstein oder sandsteinähnlichen Materialien auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
 - 1.2 **Dachgestaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 18 - 45° Neigung auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Auf Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° 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.

Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

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. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Für die Bepflanzung sind heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze - außer *Taxus baccata* und *Pinus sylvestris* - sind unzulässig.

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 Wasserver- und -entsorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Ausgefertigt:

Attleiningen den,.....

.....
(Ortsbürgermeister)

Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III"

Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTNr. 668/2, 668/3, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, die Zimmerbergstrasse (FISTNr. 659/1) und die Grundstücke FISTNr. 660/6, 661/10, 667/3 und 668/13 der Gemarkung Altleiningen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind zudem der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist nahezu identisch mit der bislang gültigen Fassung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III, 2. Änderung" aus dem Jahr 1993. Der Geltungsbereich wird durch die Planänderung nur in der nordwestlichen Ecke geringfügig geändert, damit die Grenzen des Geltungsbereiches den Flurstücksgrenzen folgen und zudem unmittelbar an den Bebauungsplan Gräfenthal I heranreichen.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

3. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan "Gräfenthal III, 2. Änderung" ist am 25.08.1993 rechtsverbindlich geworden. Im Zuge des Umliegungsverfahrens wurde die Planungskonzeption dann allerdings in mehreren Punkten geändert:

- Die Erschließungsstrasse wurde etwas nach Nordwesten gestreckt ausgebaut. Dadurch ergibt sich für das Grundstück FISTNr. 668/9 ein geringfügig verkleinertes Baugrundstück. Um die überbaubare Fläche auf dem ohnehin ungünstig zugeschnittenen Baugrundstück nicht weiter einzuschränken, wurde die Baugrenze in ihrer bisherigen Staffelung (18 bzw. 23 m) beibehalten. Für die notwendige Ab-

standsfläche wird entsprechend den Bestimmungen der LBauO die öffentliche Verkehrsfläche mit herangezogen (§ 8 Abs. 2 LBauO Rh.-Pf.).

- Der bisher gültige Bebauungsplan sah keine Veränderung der bestehenden Grundstücksgrenzen vor. Dies hat zur Folge, daß der im Katasterplan noch vorhandene Wendehammer sowie ein Teil des Grundstücks 668/9 als Flächen ohne Zweckbestimmung verblieben. Die beabsichtigte Umlegungsplanung teilt nunmehr diese Flächen zu. Die Baugrundstücke 668/8, 668/10, 668/11 und 668/12 werden vergrößert, die restliche verbleibende Fläche soll als Grünfläche in Besitz der Gemeinde Altleiningen bleiben. Die öffentliche Grünfläche ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Daneben sind aus planerischer Sicht weitere Änderungen erforderlich, die unter Punkt 4 ("Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen") im einzelnen erläutert werden.

Des weiteren wurde die Planzeichnung in neuen - übersichtlicherem - Maßstab (1:500) gefasst.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Überarbeitung im Grundsatz nicht verändert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO - bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da die Erschließung mit ihrem Ausbauzustand keine größeren verkehrlichen Belastungen zuläßt, wie sie bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen zu erwarten wären. Tankstellen sind an der Ortsrandlage ohnehin planerisch und wirtschaftlich nicht realisierbar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die bisherigen unterschiedlichen Höhenbezugspunkte wurden in der 3. Änderungsplanung einheitlich gefasst. Höhenbezugspunkt ist nunmehr sowohl für die Trauf- als auch für die Firsthöhe das bergseitig angrenzende gewachsene Gelände. Die maximal zulässige Firsthöhe wurde dabei angehoben, so daß die Dachneigung entsprechend ihrer Festsetzung realisierbar ist.

Lediglich für die Feststellung der höchstzulässigen Oberkante Kellergeschoss verbleibt der Höhenbezugspunkt bei der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, da mit dieser Festsetzung lediglich erreicht werden soll, daß vom öffentlichen Verkehrsraum aus keine Kellergeschosse mehr als nötig sichtbar werden.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ist angesichts der Festsetzung von maximaler Trauf- und Firsthöhe überflüssig, zumal die Vollgeschosse kein eindeutiges städtebauliches Maß von Gebäudehöhen ergeben. Diese Festsetzung wurde daher aufgehoben.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurde die Festsetzung der Zulässigkeit "auf einer Seite der seitlichen Abstandsflächen" dahingehend erweitert, daß diese Anlagen nicht mehr nur innerhalb der Abstandsflächen, sondern im gesamten Bereich einer der seitlichen Grundstücksgrenzen möglich ist. Diese Erweiterung ist notwendig, da die Abstandsflächen bei niedrigen Gebäuden geringer als 3 m sein können, so daß dann keine der genannten Anlagen möglich wären.

4.4 Erschliessung

Die Erschließung wurde - wie unter Punkt 3 bereits angesprochen - an den örtlichen Ausbauzustand angepasst.

4.5 Ver- und Entsorgung

Entlang der Grundstücke FISStNr. 668/9 und 668/8 wurde der Kanal nicht - wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen - entlang der Grundstücksgrenzen verlegt, sondern schräg hierzu. Die tatsächliche Lage des Kanals wurde in den Bebauungsplan übernommen und das Leitungsrecht entsprechend angepasst und um eine textliche Festsetzung des Nutzungsberechtigten ergänzt.

4.6 Grünordnung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III" beinhaltet auch eine Korrektur der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wurden zum einen die zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst. Im Bereich des FISStNr. 668/8 wurden die Baumstandorte vom Katasteramt eingemessen. Die übrigen Baumstandorte entsprechend der örtlichen Bestandsaufnahme vom 15.08.1995. Im Vergleich zu den bisher ausgewiesenen Baumstandorten ergeben sich geringfügige Verschiebungen, ohne jedoch eine grundsätzliche Änderung herbeizuführen.

Die auf dem Grundstück FISStNr. 668/3 festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wurde aus dem Bebauungsplan herausgenommen, da das Gebäude mittlerweile bereits näher als 3 m an die Grundstücksgrenze heranreicht, ein 3 m breiter Erhaltungsstreifen damit nicht mehr haltbar ist.

Die Festsetzung, daß "in jedem Vorgarten mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (Gehölzwahlliste) zu pflanzen und zu unterhalten" ist erscheint aufgrund des waldartigen Charakters des gesamten Gebietes unzweckmäßig und ist angesichts der nicht eindeutigen Formulierung auch ohne städtebauliche oder landschaftsplanerische Bedeutung. Die Festsetzung wurde daher aufgehoben.

Des weiteren ist die Gehölzwahlliste entfallen, da im Bebauungsplan keine Pflanzflächen mehr enthalten sind. Die Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen wurden - aufgrund des mittlerweile entstandenen Bewuchses - in Flächen mit Erhaltungsgebot umgewandelt, sofern die Pflanzungen erhaltenswert sind. Zwei kleinere Grünflächen wurden ohne Pflanzgebot belassen, da größere Pflanzungen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Lage an Strasseneinmündungen nicht möglich sind, der vorhandene Bewuchs (Wiesenfläche und bodendeckende Bepflanzung) allerdings auch kein Erhaltungsgebot rechtfertigt.

Für die privaten Grundstücksflächen ist das Gebot der Verwendung von heimischen Laubbäumen und Straucharten ausreichend.

4.7 Gestaltung (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden dahingehend geändert, daß nur noch Gebäude mit beidseits gleicher Dachneigung zulässig sind, um innerhalb des Gebietes ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude mit Bezug zu der umgebenden Bebauung zu erreichen.

Die Vorschriften über die Zulässigkeit von Kniestöcken wurde aufgehoben, da mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen eine eindeutige städtebauliche Höhenbegrenzung der Gebäude festgeschrieben ist.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	8.165 qm	100,0 %
Verkehrsfläche	840 qm	10,3 %
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	165 qm	2,0 %
Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün	384 qm	4,7 %
Nettowohnbaufläche	6.776 qm	83,0 %

6. Auswirkungen der 3. Änderungsplanung

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine erkennbaren negativen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur und Gestalt sind nicht zu erwarten.

7. Massnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenordnung

Es sind Massnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren wurde am 2.10.1986 eingeleitet.

Ausgefertigt:

Altleiningen den,.....

.....

(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung:

Da die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes durch die 3. Änderung nicht berührt werden, wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 3.01.1997 mit einer Frist bis 5.02.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

<u>Anita Michel, Eigentümerin Grundstück FISTNr. 668/12</u> Schreiben vom 3.02.1997	Keine Bedenken
<u>Friedrich Michel, Eigentümer Grundstück FISTNr. 668/12</u> Schreiben vom 3.02.1997	Keine Bedenken
<u>Wolfgang Biffar, Eigentümer Grundstück FISTNr. 668/9, 668/10, 668/11</u> Schreiben vom 3.02.1997	Keine Bedenken
<u>Friedhelm Biffar, Eigentümer Grundstück FISTNr. 668/9, 668/10, 668/11</u> Schreiben vom 3.02.1997	Keine Bedenken
<u>Helga Schmidt, Eigentümerin Grundstück FISTNr. 668/8</u> Keine Stellungnahme, <i>damit:</i>	Keine Bedenken
<u>Friedrich Schmitt, Eigentümer Grundstück FISTNr. 668/8</u> Keine Stellungnahme, <i>damit:</i>	Keine Bedenken
<u>Ruth Walter, Eigentümerin Grundstück FISTNr. 668/3</u> Keine Stellungnahme, <i>damit:</i>	Keine Bedenken
<u>Rainer Scheffel, Eigentümer Grundstück FISTNr. 668/2</u> Schreiben vom 17.01.1997	Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 12.01.1997
Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde
Keine Stellungnahme

Katasteramt, Grünstadt
Stellungnahme vom 9.01.1997 Keine Bedenken
Ausserhalb der Umlegung ist eine Einigung bezüglich der Kanaltrasse im Bereich des Altflurgrundstückes Nr. 668/9 mit dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Kommentar:

Der Nachweis über die Einigung ist mit der am 3.02.1997 erfolgten Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer zur 3. Änderung des Bebauungsplanes erbracht.

Bad Dürkheim / Neustadt/ Hettenleidelheim, den 14.02.1997

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 4.05.1995 die dritte Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal III" beschlossen.

Stellungnahmen der betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange

§ 13 Abs. 1 BauGB

Gelegenheit zur Stellungnahme vom 3.01.97 bis 5.02.1997

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 5.10.1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 5.10.1995 wurde am 06.03.1997 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 07.04.1997


.....
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 10.04.1997

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Gräfenthal III, 3. Änderung" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 07.04.1997


.....
(Ortsbürgermeister)

