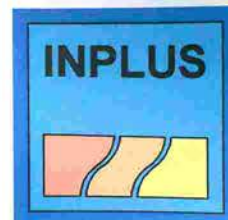


2. Ausfertigung



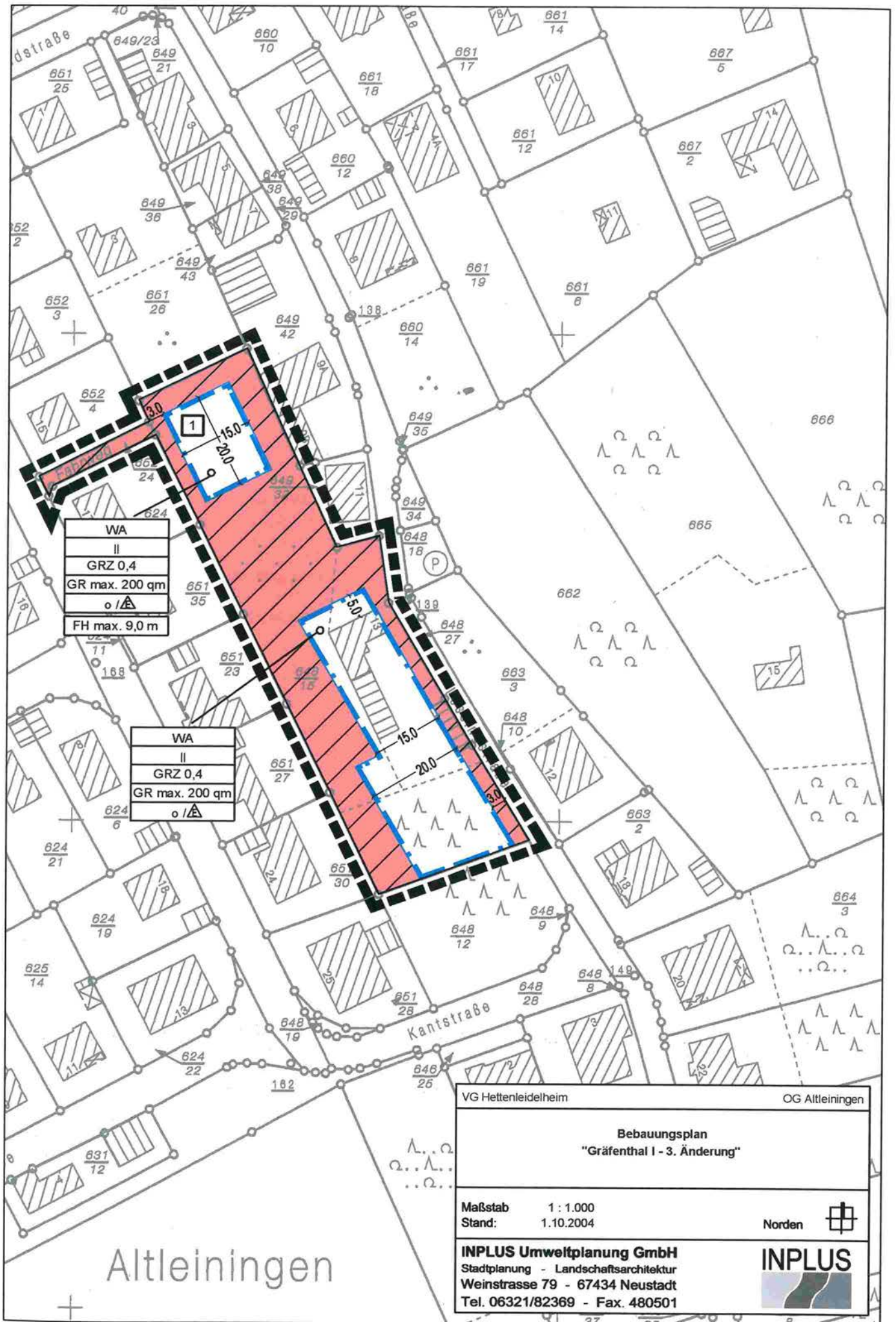
INPLUS Umweltplanung GmbH
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

INPLUS Umweltplanung GmbH - Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt - Tel. 06321-82369 - Fax. 06321 - 480501 - Email: INPLUS@gmx.net

Bebauungsplan "Gräfenthal I - 3. Änderung"
und
Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
Ortsgemeinde Altleiningen

1. 10. 2004
27.11.2004



VG Hettelheim	OG Altleiningen
Bebauungsplan "Gräfenthal I - 3. Änderung"	
Maßstab	1 : 1.000
Stand:	1.10.2004
Norden 	
INPLUS Umweltplanung GmbH	
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur	
Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt	
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	
	

Altleiningen

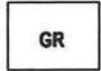
Zeichnerische Festsetzungen



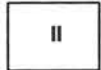
Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Grundfläche
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 ,17 ,20 BauNVO



Kennziffer für die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16,18 BauNVO



Offene Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO

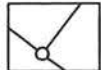


Baugrenze
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

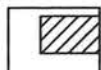


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen




Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
II	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GR max. 200 qm	Grundfläche als Höchstgrenze
o / 	Bauweise
FH max. 9,0 m	Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Firsthöhe

25/03

Textliche Festsetzungen zur

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I"

Gemeinde Altleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) m.W.v. 1.08.2002

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - 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 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 155)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 6.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

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
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 höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie
 - durch die höchstzulässige Grundfläche pro Gebäude (GR).Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
Innerhalb der mit der Kennziffer 1 gekennzeichneten Baugrenze ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über OK angrenzendes natürliches Gelände einzuhalten.
 3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
 4. **Mindestgröße der Baugrundstücke** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist mit 230 qm vorgeschrieben.
 5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Gebäude (= Vorgartenbereich) zulässig.
Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind insgesamt auf maximal 70 % der Grundstücksbreite zulässig.
 6. **Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 2 BauGB
Für die zu errichtenden Gebäude darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohbaudecke) nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem gewachsenen Gelände hinausragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Faserzement-, 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 und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig, wenn die Gebäude unter 60 qm Grundfläche haben.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 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* - sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

2.3 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten 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 Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.


3. Erdaushub

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

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 18.02.2005




.....
(Ortsbürgermeister)

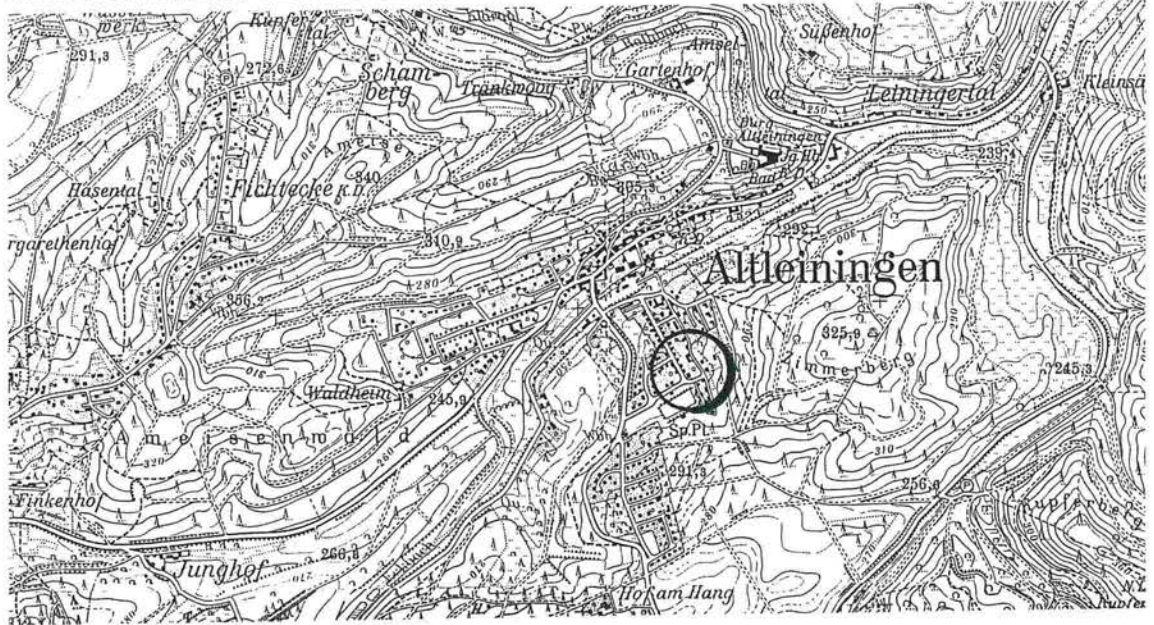
Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I"
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 Flurstücke Nr. 648/15 und 652/24 in der Gemarkung Altleiningen, die zwischen der Lessingstrasse im Osten und der Gräfenthalstrasse im Westen liegen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Gräfenthal - 2. Änderung", der mit seiner Bekanntmachung am 5.10.1995 in Kraft getreten ist.

Das Grundstück ist im südlichen Bereich derzeit mit einem Wohnhaus bebaut und im rechtskräftigen Bebauungsplan nur bis in eine Tiefe bis ca. 48 m ab der nördlichen Grundstücksgrenze als überbaubare Fläche ausgewiesen. Der nördliche Grundstücksbereich ist als nicht überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dargestellt.

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

3. Erfordernis der Planänderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I" wurde vorgenommen, um das mit ca. 3.250 qm grosse Grundstück einer städtebaulich und landespflegerisch sinnvollen Nachverdichtung zuführen zu können. Nördlich des Grundstückes liegt bereits ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich (mit eigener Zufahrt von der Umlandstrasse aus), so dass die hier angestrebte Nachverdichtung in dem Wohngebiet als ortsüblich

bezeichnet werden kann.

Das Grundstück FISTNr. 648/15 (Lessingstrasse 13) hat mit dem FISTNr. 652/24, welches sich in gleichem Eigentum befindet, von der Gräfenthalstrasse aus ebenfalls eine zweite Zufahrtsmöglichkeit, die eine Bebauung des nördlichen Grundstücksbereiches ermöglichen kann.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die Änderung umfasst die Neuausweisung einer Baufläche im nördlichen Grundstücksbereich sowie die Reduzierung der überbaubaren Fläche um das bestehende Wohnhaus (sh. Kap. 4.4.).

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind - soweit sie für das Grundstück zutreffen - aus dem Bebauungsplan "Gräfenthal - 2. Änderung" übernommen. Damit wird einerseits verhindert, das für die bestehende überbaubare Fläche - mit Ausnahme der Baugrenzen(sh. Kap. 4.4) - einschränkende - und damit ggfs. schadensersatzpflichtige - Festsetzungen getroffen werden. Zum anderen werden für die neu geplante Baufläche die rechtskräftigen Festsetzungen der Umgebung übernommen (Einfügungsgebot).

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 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 aufgrund der engen baulichen Situation und eines unverhältnismäßigen Flächenverbrauch die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen planerisch nicht sinnvoll ist.

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.

Für die privaten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet wurde über die Festsetzung der Grundflächenzahl hinaus die maximale Grundfläche der Gebäude auf 200 qm festgesetzt. Damit sollte eine unverhältnismäßig hohe Ausnutzungsmöglichkeit der relativ großen Grundstücke verhindert werden.

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude Lessingstrasse 9 ist unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut worden. An dieser Gebäudeseite liegen jedoch nur zwei kleinere Fenster, so dass mit dem Neubau auf dem Grundstück 648/15 die Belichtungsverhältnisse dieses Wohngebäudes nicht beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen gemäß LBauO sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregungen wurde für die neu ausgewiesene überbaubare Fläche im Norden des FISTNr. 648/15 eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über OK angrenzendes natürliches Gelände festgesetzt.

4.3 Erschliessung / Ver- und Entsorgung

Die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.4 Grünordnung

Bestandsdarstellung und Bewertung

Das Grundstück 648/15 ist derzeit mit einem Wohngebäude sowie Nebengebäuden und Garagen bebaut, die etwa im mittleren Grundstücksbereich liegen. Nach Süden schliesst sich die private Gartenfläche an, nach Norden sind die Flächen randlich mit einigen niederen Gehölzen bestanden, ansonsten als Rasenflächen eher brachgefallen. In der Pflanzung überwiegen Nadel- und nicht einheimische Gehölzarten.

Der Bereich wird zudem beeinträchtigt durch die Nadelgehölze der angrenzenden Grundstücke, die einen vielfältigeren Bewuchs verhindern. Der Boden ist durch Nadelstreu übersäuert.

Das Grundstück 652/24 bildet den Erschliessungsweg zur Gräfenthalstrasse. Die Fläche ist teilweise durch Knochensteine versiegelt.

Auf den Grundstücken befinden sich keine Flächen, die für Natur- und Landschaftshaushalt von einer der Bebauung entgegenstehenden Bedeutung sind. Erhaltenswerte Gehölze sind nicht vorhanden.

Eingriff und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, d.h. insbesondere in der Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushalts, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass Flächen von anthropogenen Einflüssen so bestimmt sind, dass ihre Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild nur eingeschränkt ist. Die Gehölze sind auch von ihrer Art und Ausprägung her kaum geeignet, um wichtige Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen zu können (z.B. als Brut- oder Nahrungsraum). Die Klimafunktionen solcher Flächen sind unbedeutend. Keinerlei Wertigkeit haben die Gehölze für das Ortsbild.

Einen Eingriff in den Naturhaushalt stellt allerdings die Flächenversiegelung dar. Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche im nördlichen Grundstücksbereich werden zunächst maximal 300 qm zusätzliche Versiegelung zugelassen (gemäß Baugrenzen, d.h. incl. Nebenanlagen und Garagen). Dieser Eingriff ist adäquat auszugleichen.

Ausgleichsmassnahme

Da ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes ansonsten nicht möglich ist, wurde die bislang im südlichen Grundstücksbereich zulässige überbaubare Fläche um 300 qm verkleinert. Damit sind kleinere Anbauten am bestehenden Wohngebäude weiterhin möglich. Grundsätzlich kommt es durch die Bebauungsplanänderung jedoch lediglich zu einer Verschiebung der potentiellen Versiegelungen innerhalb von Flächen gleicher Wertigkeit.

Es besteht damit kein weiterer Ausgleichs- oder Ersatzbedarf.

4.5 Gestaltung (Vorentwurf)

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	ca. 3.250 qm	100,0 %
Nettowohnbaufläche	ca. 3.250 qm	100,0 %
(davon überbaubar gemäß Baugrenzen: 1.340 qm = 41,2 %)		

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben nach dem UVPG n.F. eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ob und bei welchen Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, ist in Anlage 1 zum UVPG - n.F. geregelt und richtet sich danach, ob vorgegebene Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden bzw. nach Art und Lage des Vorhabens.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Nachverdichtung innerhalb einer bebauten Ortslage. Das Vorhaben ist von seiner Art und Lage nicht UVP-pflichtig.

6.2 Umweltauswirkungen

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen.

6.3 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.

Ausgefertigt:
Altleiningen den, 18.02.2005



[Handwritten Signature]
(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung:**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 3.05.2004 bis 24.05.2004 Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 22.04.2004) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 9.09.2004.

Fr. Bärbel Haller, Gräfenthalstrasse 17, Altleiningen über RA H.-N. Rempel, Hettenleidelheim
Schreiben vom 24.05.2004

Es werden folgende Einwände erhoben:

1. Es besteht dem Grund nach keine Notwendigkeit zu der beabsichtigten Bebauungsplanänderung. Die Nachverdichtung ist weder städtebaulich noch landespflegerisch sinnvoll und nachvollziehbar.

In landespflegerischer Hinsicht hat sich auf dem nördlichen Teil der Fläche 648/15 über die Jahre hinweg ein Biotop entwickelt, dessen Beseitigung nicht gerechtfertigt erscheint.

Eine Bebauung des F1StNr. 648/12 würde aufgrund der gegebenen Erschliessung eher zu einer sinnvollen Nachverdichtung führen. Es fällt auf, dass diese Fläche aus der jetzigen Änderung ausgenommen ist und dort eine nicht nachvollziehbare Baulücke verbleibt.

Eine geordnete Nachverdichtung erscheint ohnehin nicht gegeben, da ein vorhandenes Gebäude offenbar erweitert und erhöht werden soll und ein weiteres Gebäude im nördlichen Bereich errichtet werden soll. Die Bebauungsplanänderung scheint allein individuellen Baumassnahmen zu dienen - die Nachverdichtung hätte die Einbeziehung der Fläche 648/12 erforderlich gemacht.

- 2./ Die Baubelange der Mandantin werden erheblich beeinträchtigt. Die bisherige Bausubstanz füge sich harmonisch in das Ortsbild ein, eine Erhöhung der Baulichkeiten zu der jetzt beabsichtigten Geschosshöhe II würde zu einer deutlichen Veränderung des Ortsbildes führen, insbesondere zu einem Licht- und Sonnenverlust für das Grundstück der Mandantin.

Es wird eine nachbarverträgliche Festsetzung von absoluten First-Obergrenzen gefordert.

- 3./ Es werden Einwände gegen den Ausbau der Fläche 652/24 zur Erschliessungsstrasse erhoben. Die Fläche ist von der Breite her nicht geeignet die Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge aufzunehmen und eine sichere Feuerwehrzufahrt zu gewährleisten.

Die bereits bestehende Bausubstanz der an dem Weg stehenden Baulichkeiten wird durch den zu erwartenden starken Fahrbetrieb - sowohl als Anliegerzufahrt als auch im Zuge der anstehenden Baumassnahmen - erheblich belastet.

- 4./ Die Veränderung des seit mehr als 40 Jahren gegebenen (unbebauten und naturbelassenen) Zustandes erscheint nicht berechtigt. In den bisherigen Bebauungsplänen wurde auf dieser Fläche immer eine Grün- und Naturfläche geschützt.

Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

zu 1./ Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Demnach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Gemeinde Altleiningen gibt es aus historischen Beständen immer noch sehr grosse Grundstücke, die heute nicht mehr adäquat nutzbar (da unwirtschaftlich), aber auch nicht sinnvoll bebaubar sind (da unausgewogene Baugrenzen aus einem historisch anderen Verständnis der Bauleitplanung). Da aber nach wie vor ein gewisser Baudruck in der Gemeinde vorherrscht, ist es erforderlich, das Bauen im Bestand zu ordnen, auch um damit die Aussenbereiche vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme zu schützen. Die Bodenschutzklausel im BauGB gebietet ausdrücklich die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung.

Das Grundstück FStNr. 648/12 wurde nicht von einer Bebaubarkeit ausgenommen, es ist gar nicht Teil der Bebauungsplanänderung. Somit bleiben die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gräfenthal I - 2. Änderung" für dieses Grundstück - ebenso wie für alle umgebenden Grundstücke bestehen (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, II Vollgeschosse,...). Selbstverständlich wäre es wünschenswert, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen, eine Bebauung kann jedoch an dieser Stelle nicht zwanghaft durchgesetzt werden. Von einer beabsichtigten Schaffung einer Baulücke kann nicht die Rede sein.

Der Bebauungsplanänderung kann nicht das Vorhandensein eines zu schützenden Biotopes entgegengehalten werden. Die Fläche ist lediglich randlich mit einigen niederen Gehölzen bestanden, ansonsten als Rasenflächen eher brachgefallen, bzw. wird in regelmässigen Abständen umgebrochen (siehe Photo). In der Pflanzung überwiegen Nadel- und Gartengehölze (bei denen ein Biotopwert allenfalls für Ubiquisten gilt). Der Bereich wird zudem beeinträchtigt durch die Nadelgehölze der angrenzenden Grundstücke, die einen vielfältigeren Bewuchs verhindern. Der Boden ist durch Nadelstreu übersäuert. Das blosses Vorhandensein einer unbebauten Fläche schützt nicht vor einer potentiellen Bebauung. Im übrigen besteht kein Rechtsanspruch auf Offenhaltung bislang unbebauter Flächen.



Stand: Juli 2004

Ziel der Bebauungsplanänderung ist auch nicht die Erweiterung oder Erhöhung des henden Gebäudes. Hierzu hätte es keiner Bebauungsplanänderung bedurft, da eine Erhöhung des derzeit eingeschossigen Gebäudes auch nach bisherigem Planungsrecht möglich ist. Die festgesetzten Gebäudehöhen und die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wurden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen bestehen im übrigen für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes "Gräfenthal I - 2. Änderung" entlang der Lessingstrasse. Die Baugrenzen wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung sogar zurückgenommen, um das Maß der möglichen Versiegelung auf dem Grundstück nicht weiter zu erhöhen. Dies führt dazu, dass im Bereich des bestehenden Gebäudes keine grösseren Erweiterungen nach Westen oder Norden mehr erfolgen können (bislang war eine Bebauung bis zu 4 m an die westliche Grundstücksgrenze heran möglich).

- zu 2./ Zur Erhöhung der bestehenden Baulichkeiten siehe oben. Im übrigen steht nach örtlicher Lage und der geringeren Höhenlage des Gebäudes Lessingstrasse 13 zu bezweifeln, dass sich negative Auswirkungen hinsichtlich der Belichtung und Besonnung für das Anwesen Gräfenthalstrasse 17 ergeben.

Die Forderungen einer nachbarverträglichen Festsetzung von absoluten First-Obergrenzen ist allenfalls für die neu ausgewiesene überbaubare Fläche im Norden des F1StNr. 648/15 nachvollziehbar. Es wird daher vorgeschlagen, für diese eine maximale Firsthöhe von 9,00 m über OK angrenzendes natürliches Gelände festzusetzen. Dies entspricht einer eingeschossigen Bauweise, incl. ausgebautes Dachgeschoss (i.V.m. der zulässigen Dachneigung), womit eine deutliche Verringerung der Gebäudehöhe im Vergleich zur BP-Entwurfsskizze für die Bürgerbeteiligung erreicht wird. Das allgemein zulässige zweite Vollgeschoss wäre damit nur noch im Dachgeschoss möglich. Das Gebäude bleibt damit - auch aufgrund der geringeren Höhenlage des Grundstückes - unter der Gebäudehöhe des Anwesens Gräfenthalstrasse 17. Eine wesentliche Verringerung der Belichtung / Besonnung dieses Anwesens kann damit ausgeschlossen werden, zumal eine dichte Nadelholzhecke von ca. 8-10 m Höhe das Anwesen bereits stark verschattet.

- zu 3./ Das F1StNr. 652/24 ist im Bebauungsplan nicht als Erschliessungsstrasse ausgewiesen, sondern als "Allgemeines Wohngebiet" und somit Teil des Baugrundstückes. Die Bezeichnung "Fahrstrasse" in den Planunterlagen entstammt der Katastergrundlage in der dieses Grundstück als solches bezeichnet ist.

Der Bebauungsplanentwurf macht keine Aussage zur inneren Erschliessung des Grundstückes. Dies ist auch nicht seine Aufgabe. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist lediglich die äussere Erschliessung des Baugrundstückes sicherzustellen. Da der sogenannte "Fahrweg" laut Katastergrundlagen und grober Messung vor Ort eine Breite von ca. 3 m aufweist, kann die Erschliessung als gesichert angenommen werden. Die seitens des Rechtsanwaltes beigefügten Photos zeigen übrigens deutlich, dass der Weg durchaus mit PKW befahrbar ist. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können selbstverständlich nicht aufgenommen werden, dies ist aber auch nicht erforderlich, da die Andienung / Abfuhr von der Strasse aus erfolgen kann. Die Feuerwehrzufahrt ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen und ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer die innere Erschliessung des neuen Wohngebäudes von der Lessingstrasse aus planen (nördlichen des bestehenden Wohnhauses), was auch den örtlichen Möglichkeiten entspricht. Die genaue Lage des Erschliessungsweges kann jedoch erst bei Projektierung des Wohngebäu-

des angegeben werden und ist - wie bereits erwähnt - auch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Von einem starken Fahrverkehr kann bei der Errichtung lediglich eines Wohnhauses wohl kaum ernsthaft gesprochen werden. Der Baustellenverkehr ist immer so zu regeln, dass es zu keinen Beschädigungen kommt; dies zu regeln ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

zu 4./ In den bisherigen Bebauungsplänen war für diese Grundstücksfläche niemals eine Grün- und / oder Naturfläche ausgewiesen. Sie war immer Teil eines Wohnbaugrundstückes - wenn auch als nicht überbaubare Fläche. Dies da in vergangenen Jahren die Wohnbaugrundstücke wesentlich grösser waren, als es heute wirtschaftlich und städtebaulich / landespflegerisch zu vertreten ist (s.o.). Das BauGB schreibt ausdrücklich das Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden vor. Dazu gehört explizit die Innen- vor der Aussenentwicklung. Im übrigen besteht, wie bereits erwähnt, kein Rechtsanspruch auf Unveränderung eines bestehenden Grundstückszustandes.

Beschluss:

Die Anregungen der Fr. Bärbel Haller über RA H.-N. Rempel werden unter Berücksichtigung der vorstehenden Stellungnahme zurückgewiesen mit Ausnahme der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe für die neu ausgewiesene überbaubare Fläche im Norden des F1StNr. 648/15.

Der Bebauungsplanentwurf wird daher um folgende Festsetzung ergänzt:

"Innerhalb der mit der Kennziffer 1 gekennzeichneten Baugrenze ist eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über OK angrenzendes natürliches Gelände einzuhalten."

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.04.2004 mit Termin bis 28.05.2004 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 9.09.2004.

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim
Schreiben vom 22.04.2004

Keine Bedenken

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Abt. 5, Sgb. Beiträge
Schreiben vom 15.04.2004

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landespflegebehörde, Bad Dürkheim
Keine Stellungnahme

Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landesplanungsbehörde, Bad Dürkheim
Keine Stellungnahme

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Schreiben vom 24.04.2004

Keine Bedenken

Im Geltungsbereich befinden sich zwei 0,4-kV-Freileitungen der Ortsnetzversorgung die jedoch keiner zeichnerischen / textlichen Ausweisung im Bebauungsplanentwurf bedürfen. Vor Realisierung der geplanten Massnahmen muss sich mit der zuständigen Organisationseinheit des Unternehmens in Verbindung gesetzt werden.

Beschluss:

Die Anregungen der Pfalzwerke AG werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom AG T-Com, Neustadt

Schreiben vom 5.05.2004

Keine Bedenken

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt

Schreiben vom 27.04.2004

Keine Bedenken

Vermessungs- und Katasteramt Neustadt

Schreiben vom 27.04.2004

Keine Bedenken

Bodenordnung nicht erforderlich

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt/Wstr., Altleiningen, den 1.10.2004

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.10.2004 bis 24.11.2004 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 14.10.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Anregungen ein.

Neustadt/Wstr., Altleiningen, den 27.11.2004

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 9.10.2003 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gräfenthal I" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.04.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 9.09.2004 die 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 1.10.2004 sowie die Begründung in der Fassung vom 1.10.2004 hat vom 25.10.2004 bis 24.11.2004 öffentlich aus-
gelegen.

Altleiningen, den 18.02.2005

.....
(Ortsbürgermeister)



Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 1.10.2004 sowie die Begründung in der Fassung vom 27.11.2004 wurde am 03.02.2005 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 24.02.2005 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 25.02.2005

.....
(Ortsbürgermeister)



Bebauungsplan "Gräfenthal I - 3. Änderung"

Ausgefertigt:

Altleiningen, den 18.02.2005

.....
Ortsbürgermeister

