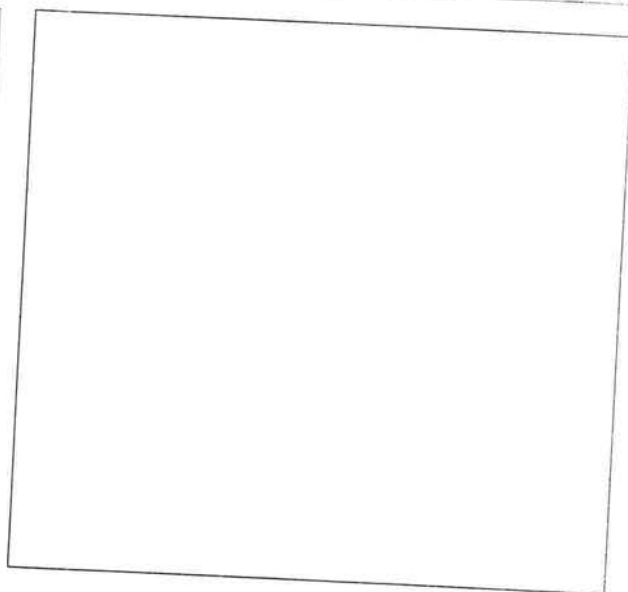
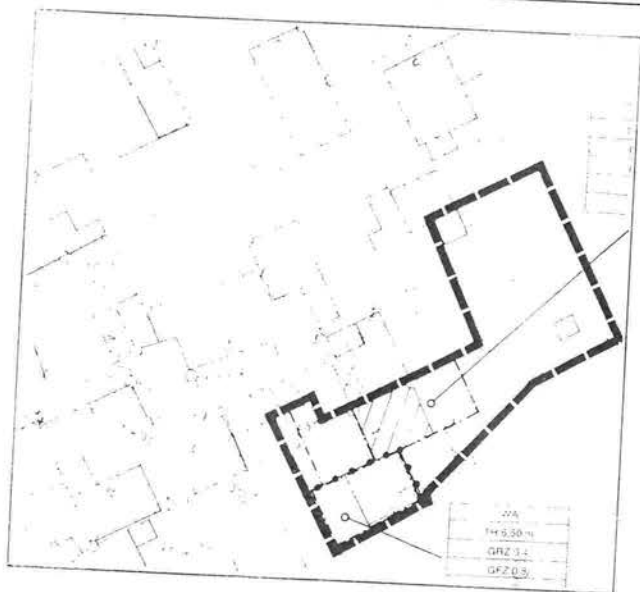


Altleiningen



**Bebauungsplan
"Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung"
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Ortsgemeinde Altleiningen - Höningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Projekt Nr. 17/98

Neustadt, 30. August 1999

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung"
Ortsteil Höningen - Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

Die Textlichen Festsetzungen sind - mit Ausnahme der Ziffer 7, die ergänzt wurde - mit denen des Bebauungsplanes "Höninger Hauptstrasse" identisch und hier nur aus Gründen der Vollständigkeit - soweit sie für den Bereich der Bebauungsplanänderung relevant sind - abgedruckt. Die nicht relevanten Festsetzungen sind in der Numerierung mit xx gekennzeichnet.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - **BauROG**) vom 18.8.1997 (BGBl. I. S. 2081)

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 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

1.1 xx

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie ausnahmsweise die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 genannten Anlagen und Nutzungen.

Im Plangebiet unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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)

- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmittle gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt vor der schmaleren Verkehrsfläche. 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 abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei die Gebäude auch an maximal drei Grundstücksseiten angebaut werden können (Grenzbebauung).

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zulässig.

4. **xx**

5. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Landesbauordnung, sowohl innerhalb als auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; außerhalb jedoch nicht im Bereich der vorderen Grundstücksseite (zwischen Strassenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeseite).

Bei unbebauten Grundstücken muß mit Nebenanlagen und Garagen ein Abstand von mindestens 5 m zur Strassenbegrenzungslinie eingehalten werden.

6. **xx**

7. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen gemäß Planeintrag auf max. 2 Wohnungen bzw. max. 1 Wohnung pro Wohngebäude begrenzt.

8. **xx**

9. **xx**

10. **xx**

11. **xx**

12. **xx**

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

1.1 Fassadengestaltung

Bei Instandsetzungen muß der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.

Fassadengliederungen, sichtbares Holzwerk, Gesims, Sichtmauerwerk u.a. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.

1.1.1 Zulässig sind :

- Fassadenflächen in Putz, in Sandstein oder konstruktivem Sichtfachwerk,
- Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

1.1.2 Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:

- Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.ä. Nachahmungen,
- Verkleidungen jeder Art,
- Imitationen naturbelassene oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen

- Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, gestattet werden,
- Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
- Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

1.1.4 Farbgestaltung

Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassade harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig.

Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Strassenbild angepasst sein.

Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

Rolläden-, Jalousetten- und Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig.

1.3 Erker, Balkone, Loggien und Brüstungen

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Erker, Balkone, Loggien und Brüstungen sind unzulässig, mit Ausnahme der Strassenseite St. Jakob-Strasse.

1.4 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung mit 30 - 45° Neigung auszuführen. Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraun), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie dürfen insgesamt 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind.

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie bzw. Schornsteine und Kaminöpfe sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigen.

1.5 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

Werbeanlagen sind nur als handwerkliche Wahrzeichen, Symbole und Wappen in Metall oder als Emaillearbeiten an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

1.6 Antennen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.

Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- 2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Stellflächen und Zugänge sollen mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.
- 2.2 **Abfallbehälter**
Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren.
- 2.3 **Einfriedungen**
Historisch bedeutsame Einfriedungen, insbesondere Sandsteinmauern, sind vollständig zu erhalten. Ausnahmsweise kann pro Grundstück maximal eine Maueröffnung in maximal 3 m Breite zugelassen werden.
- Einfriedungen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, sind mit Ausnahme der bestehenden Sandsteinmauern, nicht zulässig.

Hinweise

1. xx
2. **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.
3. **Ver- und Entsorgung**
Die Wasserver- und -entsorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.
4. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.
5. **Grünordnung**
Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumassnahmen (bsplw. im angrenzenden Strassenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmassnahmen nach RAS-LG 4 durchzuführen.

Stand: 23.11.1998

Geändert: 19.04.1999 (Anpassung der §§ an die neue LBauO)

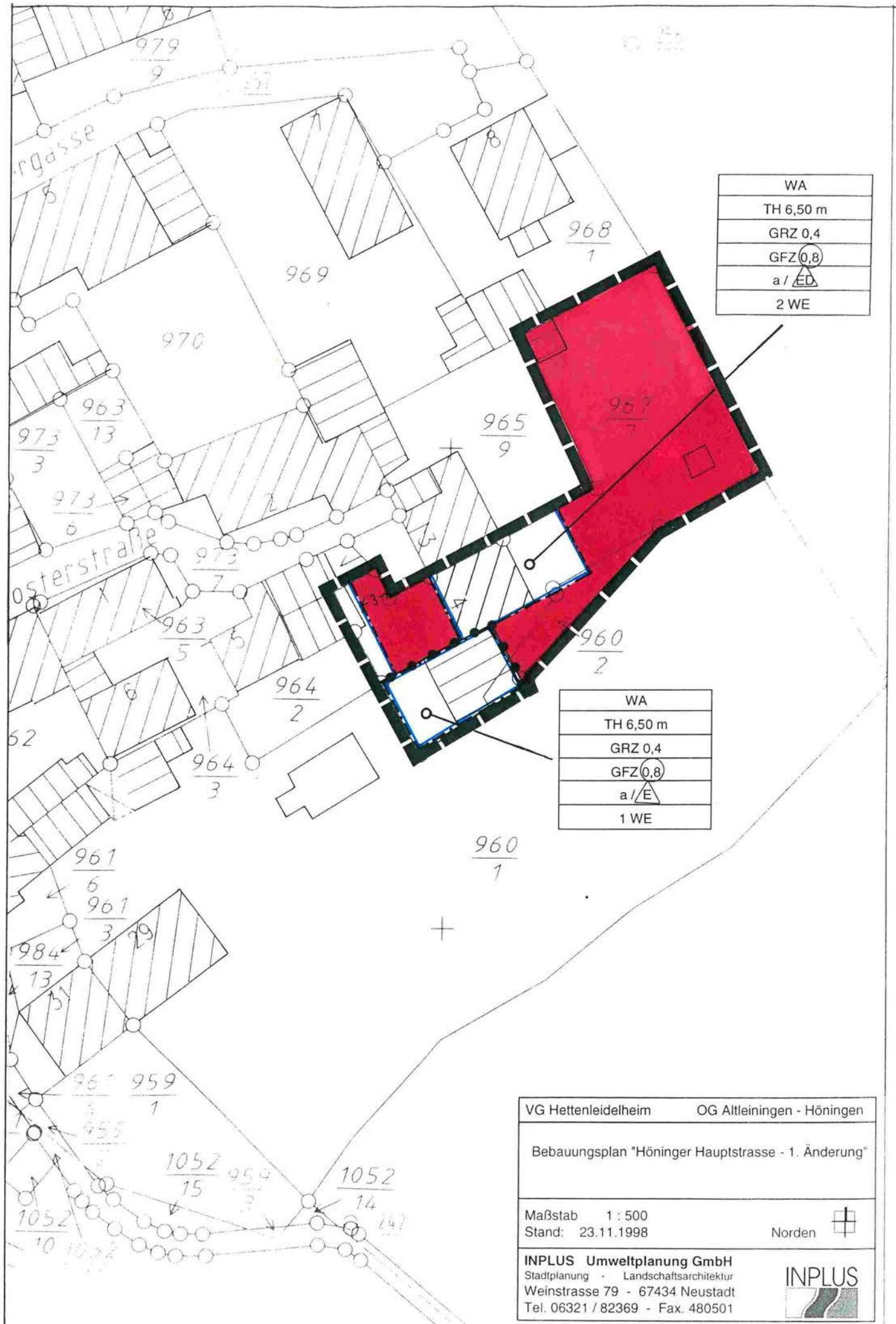
Ausgefertigt:

Altleiningen den, 07.11.1999



[Handwritten Signature]
.....
(Ortsbürgermeister)

**Zeichnerische Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung"
Ortsteil Höningen - Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**



WA
TH 6,50 m
GRZ 0,4
GFZ 0,8
a / ED
2 WE

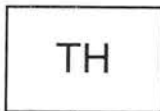
WA
TH 6,50 m
GRZ 0,4
GFZ 0,8
a / E
1 WE

VG Hettenleidelheim	OG Alleinigungen - Höningen
Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung"	
Maßstab 1 : 500	Norden 
Stand: 23.11.1998	
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321 / 82369 - Fax. 480501	
	

Zeichnerische Festsetzungen



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



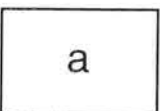
Höhe baulicher Anlagen
maximale Traufhöhe
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO



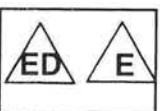
Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



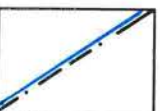
Geschossflächenzahl
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



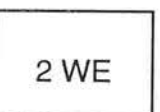
Abweichende Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser / nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



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

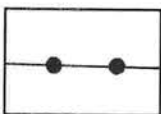


Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

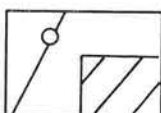


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Bestehende Gebäude / Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone, z.B.

WA	Baugebietsart
TH 6,50 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
a / ED	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

Begründung zum

**Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung"
Ortsteil Höningen - Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Höningen, Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTNr. 967/7 und 960/2 der Gemarkung Altleiningen - Höningen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 760 qm.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortsgemeinde Altleiningen liegt ein Antrag der derzeitigen Bewohner des Anwesens Klosterstrasse 4 vor, die überbaubare Fläche auf den Grundstück FISTNr. 967/7 - 960/2 dahingehend zu ändern, daß die derzeitige Scheune in ein Wohnhaus umgebaut und bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert werden kann. Im gültigen Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse" ist eine überbaubare Fläche für Nebengebäude nicht eingetragen, da Nebengebäude allgemein auf jedem Grundstück zulässig sind. Ein Ausbau der Nebengebäude zu Wohngebäuden war nicht vorgesehen, da der Ortsbereich der von dem Bebauungsplan erfasst ist, sehr eng bebaut ist und für ein weiteres Wohnhaus nur in wenigen Ausnahmefällen geeignet schien.

Bei dem jetzt beabsichtigten Scheunenausbau sowie deren Erweiterung handelt es sich um eine eben solche Ausnahme, deren Realisierung zweckmässig ist. Durch den Umbau wird die Klosterstrasse an ihrem Wendehammer unter "Verwendung" des Bestandes baulich geschlossen. Die Bebauungsplanänderung dient somit der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Höningen, Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

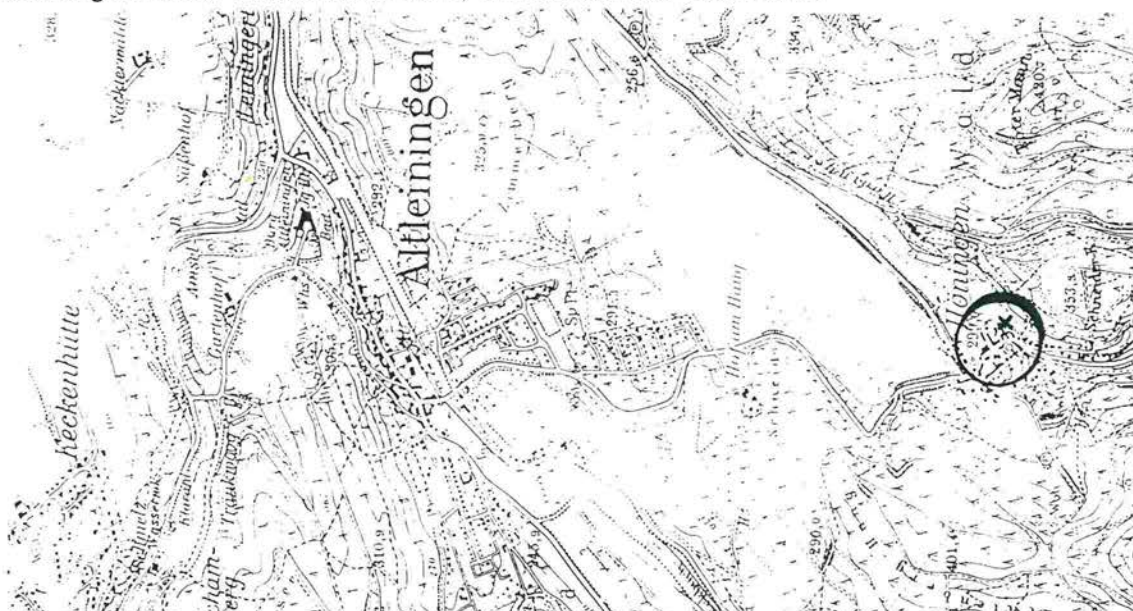


Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FStNr. 967/7 und 960/2 der Gemarkung Altleiningen - Höningen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 760 qm.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortsgemeinde Altleiningen liegt ein Antrag der derzeitigen Bewohner des Anwesens Klosterstrasse 4 vor, die überbaubare Fläche auf den Grundstück FStNr. 967/7 - 960/2 dahingehend zu ändern, daß die derzeitige Scheune in ein Wohnhaus umgebaut und bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert werden kann. Im gültigen Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse" ist eine überbaubare Fläche für Nebengebäude nicht eingetragen, da Nebengebäude allgemein auf jedem Grundstück zulässig sind. Ein Ausbau der Nebengebäude zu Wohngebäuden war nicht vorgesehen, da der Ortsbereich der von dem Bebauungsplan erfasst ist, sehr eng bebaut ist und für ein weiteres Wohnhaus nur in wenigen Ausnahmefällen geeignet schien.

Bei dem jetzt beabsichtigten Scheunenausbau sowie deren Erweiterung handelt es sich um eine eben solche Ausnahme, deren Realisierung zweckmässig ist. Durch den Umbau wird die Klosterstrasse an ihrem Wendehammer unter "Verwendung" des Bestandes baulich geschlossen. Die Bebauungsplanänderung dient somit der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

3. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist Teil des Bebauungsplanes "Höninger Hauptstrasse", rechtskräftig seit dem 4.09.1997.

4. **Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

Das Grundstück F1StNr. 967/7 ist bereits mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Der überbaubare Grundstücksbereich für dieses Wohnhaus ist im Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse" bereits festgesetzt und in die Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

Bei dem südlich an das Wohnhaus grenzenden Nebengebäude handelt es sich um eine ehemalige Scheune, die heute als Garage genutzt wird. Die Firsthöhe der Scheune liegt nur wenig unter der des Wohnhauses, allerdings ist die Dachneigung erheblich steiler.

Westlich der Scheune ist die Fläche bis fast an die westliche Grundstücksgrenze überdacht und als Carport genutzt.

Die Hofflächen zwischen den Gebäuden und der Strasse sind vollständig versiegelt (Betonsteine). Lediglich in südlicher Verlängerung des in der Nordwestecke des Grundstückes das Grundstück hineinragenden Nebengebäudes des angrenzenden Grundstückes (F1StNr. 964/2) befindet sich ein schmaler Pflanzstreifen (1,5 m Breite auf 21 m Länge), der allerdings kaum Vegetation aufweist und weitgehend mit Schutt und Holzresten bedeckt ist.

5. **Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

Die Textlichen Festsetzungen sind - mit Ausnahme der Ziffer 7, die ergänzt wurde - mit denen des Bebauungsplanes "Höninger Hauptstrasse" identisch und nur aus Gründen der Vollständigkeit - soweit sie für den Bereich der Bebauungsplanänderung relevant sind - abgedruckt. Die nicht relevanten Festsetzungen sind in der Numerierung mit xx gekennzeichnet.

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie ausnahmsweise die in Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

Im Plangebiet unzulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da die verkehrliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so beengt ist, daß jede weitere verkehrliche Belastung vermieden werden muß.

Ebenfalls aufgrund der engen baulichen Situation und eines unverhältnismäßigen Flächenverbrauches sind Gartenbaubetriebe unzulässig. Tankstellen sind unzulässig, da aufgrund der engen baulichen Situation das Gefährdungspotential für die angrenzende Wohnnutzung zu hoch ist und zudem kein weiterer Verkehr in das Gebiet hineingezogen werden soll.

5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes bzw. den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

"Höninger Hauptstrasse". Eine Reduzierung der Gebäudehöhe innerhalb der neu geschaffenen überbaubaren Grundstücksfläche erscheint als nicht notwendig, da das bestehende Nebengebäude sich im Kubus auch heute nicht dem Wohngebäude unterordnet.

Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

5.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung zur Bauweise soll ebenfalls auf die besondere Planungsaufgabe im Bestand reagiert werden. Es wurde daher die abweichende Bauweise festgesetzt, Grenzabstände sind an maximal drei Grundstücksseiten nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser zulässig, die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf max. zwei bzw. max. eine festgelegt. Mit diesen Vorschriften soll eine weitergehende verkehrliche Belastung (insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs) der stark beengten Ortsmitte verhindert werden.

Insbesondere innerhalb der durch die Bebauungsplanänderung neu geschaffenen überbaubaren Fläche ist die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt, da mit dem Ursprungsbebauungsplan bereits die Zahl der Wohneinheiten auf ein gerade noch erträgliches Mass begrenzt wurde und durch die neue Baufläche nicht weitere zwei Wohneinheiten (mit entsprechend ggfs. bis zu 4 KFZ) ermöglicht werden sollen. Die bauliche Ausnutzbarkeit am Ende der engen Stichstrasse soll so eng wie möglich begrenzt werden. Daher wurde hier die Zulässigkeit zudem auf "Einzelhäuser" beschränkt.

Auf eine einschränkende Regelung zur Stellung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurde verzichtet, da sich aus der Bestandsstruktur keine städtebauliche Ordnung ergibt.

5.4 Erschliessung

Die Erschliessung ist über die Klosterstrasse gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

5.6 Grünordnung

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes sowie des Vorliegens eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, in dem die wesentlichsten Eingriffe in Natur und Landschafts bereits abgehandelt wurden (hier: Zulässige Versiegelung östlich des Wohnhauses F1StNr. 967/7), ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich.

Bis auf die ca. 21 qm Pflanzstreifen sind alle durch die Bebauungsplanänderung überplanten Flächen bereits vollständig versiegelt.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, da das neue Gebäude durch die Bepflanzung des südlich angrenzenden Grundstückes abgeschirmt wird. Dieses Grundstück ist mit verschiedensten - typisch dörflichen - blütenreichen Hochstämmen und Sträuchern bestanden. Diese Fläche ist als Übergang von der Siedlung zur Landschaft und im Anschluß an die bachbegleitenden Wiesenflächen aus landschaftsgestalterischen und ökologischen Aspekten von großer Bedeutung und ist daher zu erhalten. Die Fläche wird durch die Bebauungsplanänderung und die daraus zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

5.7 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.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes "Höninger Hauptstrasse" sehr differenziert ausgearbeitet, da das Ortsbild vor allem durch seinen geschlossenen einheitlichen Charakter mit starkem Bezug zu den denkmalwürdigen Gebäuden und Gebäudeteilen der mittelalterlichen Klosteranlage geprägt ist. Durch spezifizierte Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung incl. Fenster, Türen, Balkone, Erker u.ä. sowie zu Werbeanlagen und Antennen soll dieses charakteristische Ortsbild vor negativen - zerstörenden - Veränderungen geschützt werden. Einfriedungen sind aus den o.a. Gründen nicht zulässig. Es erscheint wenig sinnvoll, bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes von diesen Vorschriften abzuweichen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Planung werden keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Es entstehen keine Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Massnahmen erforderlich.

6.3 Kostenschätzung und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Folgekosten.

7. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16. Juli 1998 beschlossen.

Bad Dürkheim, Altleiningen, den 23. November 1998

Anlage zur Begründung:

Abwägung vor der öffentlichen Auslegung**Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 4.03.1999, Stellungnahmen in der Zeit vom 8.03. - 22.03.1999) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 4.03.1999 mit Termin bis 15.04.1999 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Katasteramt, Neustadt/ Wstr.

Stellungnahme vom 11.03.1999

Keine Anregungen

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 26.03.1999

Keine Anregungen

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 25.03.1999

Keine Bedenken

Es werden keine Einwände vorgetragen, es wird jedoch darauf hingewiesen, daß im Planbereich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG liegen. Bei der Ausführung von Straßenbaumassnahmen einschliesslich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Vor der Ausführung von Arbeiten wird deshalb gebeten, sich mit der Niederlassung Kaiserslautern in Verbindung zu setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, daß der Hinweis zur Kenntnis genommen wird. Sollten Baumassnahmen durchgeführt werden wird die Deutsche Telekom zu der Baustellenweisung hinzugeladen. Dieser Sachverhalt sollte der Deutschen Telekom mitgeteilt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis der Deutschen Telekom zur Kenntnis. Der Deutschen Telekom soll mitgeteilt werden, daß sie bei eventuellen Baumassnahmen informiert wird.

Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt

Stellungnahme vom 11.03.1999

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

VG Hettenleidelheim, Sgb. Beiträge

Stellungnahme vom 10.03.1999

Keine Anregungen

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 4.03.1999

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen nicht vor. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 6. Mai 1999.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 28.05.1999

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.07.1999 bis 25.08.1999 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.07.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 30.08.1999

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 16.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.08.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

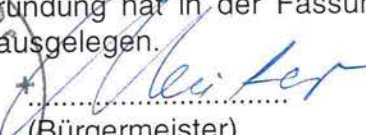
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 6.05.1999 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 19.04.1999 vom 26.07.1999 bis 25.08.1999 öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den 07.12.1999


 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.1998 sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 23.11.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 30.08.1999 wurde am 07.10.1999 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 16.10.1999 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.


Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 17.12.1999


 (Bürgermeister)

Bebauungsplan "Höninger Hauptstrasse - 1. Änderung" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 07.12.1999


 (Ortsbürgermeister)