

Bebauungsplan "Holzweg"
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Holzweg"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **Bau-NVO**) 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)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - **LPfIG**) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Artikel I des 2. Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. 06.1994 (GVBl. S. 280)

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 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die des § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

1.2 Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Anlagen und Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 sowie die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

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
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl 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 Trauf- und Firsthöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken liegt der Höhenbezugspunkt an der breiteren Verkehrsfläche. Bei Grundstücken mit der Kennzeichnung "HP Tal" gilt als Höhenbezugspunkt das talseitig (in Richtung Odenwaldstrasse) angrenzende gewachsene Gelände.

Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude darf auf der der anbaufähigen Strassen zugewandten Gebäudeseiten an keiner Stelle mehr als 0,60 m betragen.

Als Sockelhöhe wird das Mass des Abstandes zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Strassenoberfläche bezeichnet.

4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Stellung baulicher Anlagen: Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung die Firstrichtung (in ih-

rem jeweiligen Bezug zur Strassenbegrenzungslinie) zwingend festgesetzt. Nebenfirstrichtungen sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung bis zu einer Länge von der Hälfte der Hauptfirstrichtung zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen und Garagen.

6. 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, Stellplätze und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt (daraus folgt: eine Wohnung pro Doppelhaushälfte).

8. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche ist der zukünftige Knotenpunkt zur Einmündung in das Baugebiet entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu gestalten.

Nicht für den Knotenpunkt benötigte Flächen sind als Wiesenflächen einzusäen oder mit flächigen Gehölzen zu bepflanzen. Die flächigen Gehölze sind vorrangig nördlich des Knotenpunktes zu pflanzen. Innerhalb der als Verkehrsfläche gekennzeichneten Fläche muss eine Pflanzfläche von mind. 310 qm hergestellt werden. Für die Wiesenensaat sind mind. 450 qm Fläche bereitzustellen. Strassenbegleitend sind darüber hinaus mindestens 15 Hochstämmen zu pflanzen. Alle Pflanzungen und Einsaaten sind dauerhaft zu unterhalten.

Bei den Gehölzpflanzungen (Pflanzflächen und Hochstämmen) ist die Pflanzliste Ziffer 16.4 anzuwenden. Für die Dichte und Qualität der Pflanzungen sind die Festsetzungen aus Ziffer 16.1 und 16.2 anzuwenden.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Wohnanger" und "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesenen Flächen sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuss- und Radwege niveaugleich auszubauen.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Wohnanger" ist je Anger mind. ein standortgerechter einheimischer Hochstamm 1. Ordnung gemäß Pflanzliste Ziffer 16.4, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, STU 20 - 25 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß eine Pflanzfläche von mindestens 4 qm zur Verfügung stehen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Fussweg" und "Wirtschaftsweg" ausgewiesenen Flächen sind als wassergebundene Decken auszuführen.

10. **Versorgungsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Die Versorgungsfläche dient dem Elektrizitätsversorger für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität.
Die geplante Trafostation ist entsprechend der Planzeichnung mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung (Pflanzung entsprechend der Pflanzliste Ziffer 16.4, Pflanzdichte gemäß Festsetzungen Ziffer 16.1) zu umfassen.
11. **Flächen für die Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet. Zur Regelung der Versickerung und zur Ableitung und Einleitung von Überschusswasser wird auf die Erforderlichkeit eines Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG verwiesen.
12. **Öffentliche Grünflächen**
- 12.1 **Zweckbestimmung: Parkanlage / Ballspielplatz / Kinderspielplatz** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Flächen sind in extensiv gepflegtes Grünland fortzuentwickeln. Dazu sind die Flächen zweimal pro Jahr (im Juni / Juli und September / Oktober) zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Nach ca. 10 - 15 Jahren ist auf eine einmalige Mahd (nicht vor dem 15. Juli) umzustellen.
Vorhandene Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelhals) sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze nach der Pflanzliste gemäß Ziffer 16.4 zu ersetzen.
Neupflanzungen von Gehölzen sind nur in einem Umfang zulässig, der sich dem extensiven Grünland untergeordnet. Es sind nur einheimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste zulässig. Erschließungswege und Flächen für die Erholungsnutzung dürfen nur als Graswege ausgeführt werden.
Zulässig ist zudem die Errichtung eines Spielplatzes, der möglichst naturnah zu gestalten ist sowie eines Ballspielplatzes, dessen Spielfeld ausschliesslich als Wiesenfläche oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden darf. Innerhalb einer Grünfläche sind bauliche Anlagen bis 40 qm Grundfläche (einzeln oder in der Summe), die dem Zweck der Grünfläche dienen, zulässig.
- 12.2 **Zweckbestimmung: Böschung** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sowohl die Böschung selbst, als auch alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
13. **Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Flächen sind in öffentliches Eigentum zu überführen.
- 13.1 **Streuobstwiese - Bereich A**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Bereich A ist als Streuobstwiese dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Bäume sind einem Erneuerungsschnitt zu unterziehen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Fläche ist durch 10 neue einheimische Obstbäume (Hochstämme) der nachfolgenden Pflanzliste zu ergänzen.

13.2 Streuobstwiese - Bereich B

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Bereich B ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je ha Grundstücksfläche sind 65 Hochstämme lokaler Sorten der folgenden Artenliste (oder gleichwertig) zu pflanzen:

Apfelsorten:	Birnensorten:
Danziger Kantapfel	Köstliche von Charneu
Schöner aus Nordhausen	Gellerts Butterbirne
Winterrambour	Pastorenbirne
Kaiser Wilhelm	Gute Graue
Croncels	Grüne Jagdbirne
Jakob Lebel	Schweizer Wasserbirne
Bittenfelder	Oberöstr. Weinbirne
Juglans regia	Walnuss
sowie alle Prunus - Arten	Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Mandel

Die Obstbäume und die Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein massvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden. Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Falle des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der nachfolgenden Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die Herstellung von Fusswegen ist zulässig, sofern sie als Graswege ausgeführt werden.

- 14. Zuordnung von Ausgleichsmassnahmen zu den Grundstücksflächen**
 § 9 Abs. 1 a BauGB
 Für die Ausgleichsmassnahmen (Ziffer 12, 13, 16.1 und 16.2) werden den Strassenverkehrsflächen sowie den Flächen des Allgemeines Baugebietes und des Mischgebietes die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu gleichen Teilen zugeordnet.
- 15. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 16. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 16.1 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind Pflanzstreifen mit einheimischen und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste Ziffer 16.4 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind je qm 1 Strauch 2 x verpflanzter Qualität und je 50 qm ein Strauch 3 x verpflanzter Qualität zu setzen.
- 16.2 Anpflanzung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorten sind standortgerechte einheimische Hochstämme 1. Ordnung gemäß Pflanzliste Ziffer 16.4, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, STU 20 - 25 cm, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muß eine Pflanzfläche von mindestens 4 qm zur Verfügung stehen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.
 Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) notwendig wird.
- 16.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Die Pflanzungen mit einem Stammumfang grösser als 20 cm innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind durch gleichwertige Arten oder Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
- 16.4 Pflanzliste**
- Bäume 1. Ordnung:**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Bäume, 3. Ordnung + Sträucher, 1. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide

Sträucher, 2. Ordnung:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix - Strauchformen in Sorten	Strauchweiden

Weitere einheimische Bäume und Sträucher können gepflanzt werden.

Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

17. **Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Stützmauern und Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von 2,0 m von der Strassenbegrenzungslinie aus zulässig. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden. Die Art der auf den privaten Grundstücksflächen notwendigen Erd- oder Mauerbauarbeiten sind mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO

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

1.1 Fassadengestaltung

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 naturbelassener 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

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.

1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

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.

1.3 Dachgestaltung

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude 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. Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.

Flach- und Pultdächer sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig. Auf Garagen und Nebengebäuden können Flachdächer ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie dürfen einzeln nicht mehr als 2,0 m und in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,0 m, der Gauben untereinander mindestens 1,0 m betragen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind.

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 sind zulässig.

1.4 **Werbeanlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

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

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

1.5 **Antennen** § 86 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** § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.1 **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

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 oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

2.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Die Verwendung von Maschendraht ist nicht zulässig.

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 vorhanden System anzuschließen.

3. Erdaushub

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

4. 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.

Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Für die Gestaltung des Einmündungsbereiches des Baugebietes in die L 518 wird ausdrücklich auf die Abb. 2.2 des Grünordnungsplanes verwiesen. Bei verkehrstechnisch notwendigen Änderungen des Strassengrundrisses sind die Vorschläge sinngemäß für die Nebenflächen mit geändertem Zuschnitt anzuwenden.

5. Regenwasserversickerung / Brauchwassernutzung

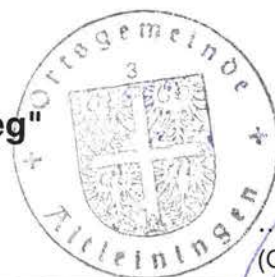
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern. Dabei ist der Nachweis zu führen, daß die Versickerung nicht zu einer Beeinträchtigung der Hangstabilität führt. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei. Die Brauchwassererwärmung über eine Solaranlage wird empfohlen.

Die Gebäude sollten im Kellerbereich gegen nichtdrückendes Wasser abgedichtet werden, damit die schichtgebundenen Wasser keinen Schaden verursachen.

Stand: 7.12.1999

Bebauungsplan "Holzweg"
Ausgefertigt:

Altleiningen den, 17.05.2000




(Ortsbürgermeister)

Begründung zum
Bebauungsplan "Holzweg"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Erfordernis der Planaufstellung**
- 4. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**
 - 4.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 4.2 Heutige Nutzung
 - 4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Grundkonzeption**
 - 5.2 Planänderungen /Ergänzungen während des Bebauungsplanverfahrens**
 - 5.3 Art der baulichen Nutzung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.6 Erschliessung
 - 5.7 Regenwasserversickerung
 - 5.8 Ver- und Entsorgung
 - 5.9 Landespflege
 - 5.10 Gestaltung
- 6. Planungsdaten**
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen
 - 7.2 Umweltverträglichkeit
 - 7.3 Altlasten
 - 7.4 Bodenordnung
 - 7.5 Kostenschätzung und Finanzierung
- 8. Verfahrensvermerke**

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Ortsgemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes

Ausschnitt aus der TK 25, Blatt Nr. 6414, Grünstadt-West

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Bebauung entlang der Waldstrasse (siehe auch gleichnamiger Bebauungsplan) und die östliche Grenze des FISTnr. 553/2 und 540 sowie deren gedachte Verlängerung bis an das FISTnr. 940/17 (L 518). Im Süden und Osten bildet die Landesstrasse L 518 die Grenze. Im Bereich der Einmündung in die Sportplatzstrasse ist die Landesstrasse noch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die genauen Grenzen des Bebauungsplangebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 9,4 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim stellt das Plangebiet bereits als "Wohnbaufläche geplant" dar. Die Grenzen sind nach Südosten erweitert, um die seitens der Strassenbauverwaltung vorgegebene Anbindung an die L 518 in Höhe der Sportplatzstrasse realisieren zu können und alle erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmassnahmen im Gebiet selbst unterbringen zu können. Die derzeit laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die neuen Grenzen des Baugebietes.

Der Landschaftsplan der VG Hettenleidelheim von 1989 beinhaltet keine Aussagen, die sich gegen eine Bebauung des Plangebietes richten. Es ist allerdings vorgesehen, das Baugebiet im Osten und Süden mit einer - im Landschaftsplan als solche bezeichneten - "Gründurchdringung" gegenüber der Landschaft abzugrenzen bzw. dadurch mit ihr zu verzahnen. Dieser Anforderung wird der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Pflanzgeboten und durch die im Süden festgesetzte Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gerecht.

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Altleiningen hat zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes "Holzweg" die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung ist erforderlich, um den langfristigen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde Altleiningen zu decken.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wird für Altleiningen eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Für 1990 werden nur noch ca. 1900 Einwohner geschätzt. Dennoch wird ein Wohnungsbedarf für 1990 von ca. 126 Wohnungen prognostiziert (0 für den Zunahmebedarf aus dem Bevölkerungswachstum, 91 für den Nachholbedarf aus den sich verändernden Wohnraumanprüchen und 35 für den Sanierungsbedarf (Umsiedlung aus Altbaugebieten)). Als vorhanden werden nur 88 Baugrundstücke angegeben, so daß sich eine Differenz von 25 Baugrundstücken ergibt. Mittlerweile sind die Einwohnerzahlen sogar weiter gefallen. Ende 1995 hatte Altleiningen (mit Höningen) nur noch 1.890 Einwohner. Die Ursachen für den Bevölkerungsrückgang liegt insbesondere in der engen baulichen Situation innerhalb der Ortslage, die den heutigen Wohnraumanprüchen oftmals nicht Genüge tut (dafür spricht auch die hohe Zahl des prognostizierten Wohnraumbedarfs für den Nachholbedarf). Frei verfügbare Baugrundstücke sind kaum noch vorhanden. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll daher entsprechend Bauland für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen werden um die Standortqualität der Ortsgemeinde (insbesondere der sozialen Infrastruktur und der ausgesprochen guten Versorgungslage) zu sichern und zu stärken. Ein Bedarf an derartigen Baugrundstücken läßt sich aufgrund der bei der Verbandsgemeinde eingegangenen Baulandnachfragen prognostizieren.

Geplant sind - entsprechend des beigefügten Gestaltkonzeptes - 38 Einfamilienhäuser und 24 Doppelhäuser. Aufgrund der Größe des Neubaugebietes ist es allerdings von besonderer Bedeutung, das Gebiet schrittweise zu erschliessen und zu bebauen. Die Bildung von sinnvollen Bauabschnitten wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens berücksichtigt werden. Es können bei einer Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (also eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) insgesamt ca. 120 Wohneinheiten mit ca. 281 Bewohnern (2,3 Personen / WE) entstehen.

Mit der Entwicklung dieses Neubaugebietes soll dann auch die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Altleiningen bis auf weiteres abgeschlossen sein.

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

4.1 **Naturräumliche Gegebenheiten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Lebensräume, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen sind. Im weiteren Untersuchungsraum liegende Biotope oder geschützte Flächen werden nicht beeinflusst.

Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark bietes "Naturpark Pfälzer Wald". "Schutzzweck (...) ist

- die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit (...)
- die Sicherung und Entwicklung dieser waldreichen Mittelgebirgslandschaft für die Erholung (...)
- die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für einen großräumigen ökologischen Ausgleich."

Das Plangebiet liegt allerdings nicht in einer der ausgewiesenen Kernzonen des Naturparkes Pfälzerwald.

Die Berücksichtigung der Lage im Naturpark erfolgt insbesondere durch die Art der Erschliessung, die Auswahl heimischer Gehölzarten bei allen Pflanzmassnahmen und der Begrenzung der das Landschaftsbild beeinflussenden Faktoren.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme (Bereich Landkreis Bad Dürkheim) aus dem Jahr 1998 weist keine Aussagen für das direkte Plangebiet aus. Im näheren Umfeld dominieren Entwicklungsaussagen für magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und für Naß- und Feuchtwiesen im Zusammenhang mit dem Eckbach.

4.2 Heutige Nutzung

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche. Innerhalb der Nutzflächen befindet sich kein nennenswerter Baum- oder Strauchbestand. Am westlichen Rand befindet sich angrenzend an die Waldstrasse eine grössere Pferdekoppel und ein Reitplatz. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches stehen bereits einige ein- bis eineinhalbgeschossige Wohnhäuser und eine Schreinerei. Die Wohnhäuser werden von der Odenwaldstrasse aus erschlossen.

Südöstlich an die bebauten Flächen schliessen sich überwachsene und verbrachte Streuobstwiesen an. Bemerkenswert ist auch der alte Baumbestand (Gehölzfläche) auf der Kuppe am westlichen Rand des Plangebietes. Die detaillierte Bestandsaufnahme ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Das Landschaftsbild wird im wesentlichen durch die Hanglage des Gebietes mit dem in den Bereich der Waldstrasse hineinragenden steileren Sporn bestimmt, der einen markanten Blickpunkt in der Landschaft bildet.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privatbesitz unterschiedlicher Eigentümer. Die Gemeinde selbst hat keine Flächen in Besitz.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

5.1 Grundkonzeption

Der Bebauungsplan beruht auf einem mit dem Bauausschuss und dem Gemeinderat intensiv abgestimmten Gestaltkonzept, welches nachfolgend abgebildet ist.

Das Baugebiet soll als locker bebautes Wohngebiet mit 38 Einfamilien- und 24 Doppel-

häusern realisiert werden. Die Doppelhäuser sind auf den günstiger gelegenen Strassen vorgesehen, um möglichst optimale Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse in beiden Haushälften zu ermöglichen. Wohnblöcke als Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig, da kein Bedarf für diese Wohntypen in Altleiningen vorhanden ist, und diese auch nicht ortsgerecht wären.

Die Bebauung wird dabei nur soweit den Hang hinaufgezogen, wie es die Topographie zulässt. Die Kuppe selbst ist mit ihrer Gehölzstruktur unbedingt zu erhalten, exponiert liegende Gebäude galt es zu verhindern. Die südlich der Kuppe liegenden Bereiche, die nicht mehr sinnvoll bebaut werden können, verbleiben als innerörtliche Grünfläche, in der auch Spielplätze und kleinere Spielfelder integriert werden können.

Die Hapterschliessung des Neubaugebietes erfolgt von der L 518 - Höniger Strasse in Höhe der Sportplatzstrasse. Der Knotenpunkt soll möglichst als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden (Alternativ: Kreuzung mit Linksabbiegerspuren - ohne Lichtsignalanlage). Eine andere Anbindung an die Landesstrasse ist aufgrund der Topographie (Böschungshöhe) und der Strassenführung (kaum einsehbarer Kurvenbereich vor dem Ortseingang) nicht möglich. Ebenso ist eine Erweiterung der Odenwaldstrasse zur Erschliessungsstrasse für das neue Baugebiet aufgrund der unmittelbar nach dieser Einmündung in die L 518 folgenden Kreuzung Waldstrasse / Bahnhofstrasse nicht realisierbar. Ein Fussweg zur Odenwaldstrasse sichert jedoch die notwendige Anbindung des Neubaugebietes an den Ortskern.

Die Erschliessung verläuft mit der Hangneigung bis zur Waldstrasse und wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Um den Anliegern der Waldstrasse Rechnung zu tragen, wurde die Zufahrt zur Waldstrasse auf das Mindestmass zurückgenommen. Durch diese Verschmälerung wird sich der Hauptverkehr zur L 518 orientieren. Es ist davon auszugehen, daß lediglich die Bewohner der ca. sechs / sieben Häuser, die am äussersten Rand des neuen Baugebietes zur Waldstr. hin liegen, wechselweise die Hauptzufahrt zur L 518 bzw. die Waldstr. benutzen. Für die weiteren Grundstücke ist die Zufahrt zur Waldstr., bei konsequenter Fortsetzung des Konzeptes (z.B. verkehrsberuhigter Ausbau), mit erhöhtem Aufwand verbunden und wird daher in der Regel gemieden werden. Im Gegenzug wird über die neue Verbindungsstrasse die Waldstr. an das Gebiet der Freizeitanlagen angeschlossen (Sportplatz, Tennisplätze an der Sportplatzstrasse), so daß insgesamt nur eine Umverteilung der Verkehrsströme erfolgt.

Von der Verbindungsstrasse zweigen - ebenfalls weitgehend mit der Hangneigung verlaufend - Stichstrassen ab, die als Wohnanger ausgebildet werden. Die Strassen werden nicht mit Wendehämmern versehen, sondern weiten sich in der Mitte soweit auf, daß Plätze entstehen, die begrünt werden sollen. Diese Plätze dienen zum einen als Wendebereiche, vermitteln aber auch den Eindruck von Spielstrasse und Aufenthaltsbereich. Zudem ermöglichen sie die Anpflanzung von Bäumen im Strassenraum. Die Aufweitungen sind zum Wenden von PKW und eingeschränkt für Müllfahrzeuge (mit 1 x zurücksetzen) ausreichend dimensioniert. Da eine Befahrung mit LKW üblicherweise nicht erfolgen wird, ist diese sparsame Erschliessungsform zumutbar.

Die Bestandsaufnahme und Ermittlung der aus landespflegerischer Sicht schützenswerten Flächen hat ergeben, daß der entlang der L 518 vorhandene Baumbestand als schützenswert einzustufen ist. Es handelt sich bei der gesamten Fläche um eine mehrjährig verbrachte Streuobstwiese. Dieser Bereich wurde daher von der Bebauung ausgeschlossen.

Nach Süden wird das Baugebiet durch eine Streuobstwiese in die Landschaft eingebunden und es entsteht ein harmonischer Ortseingang.

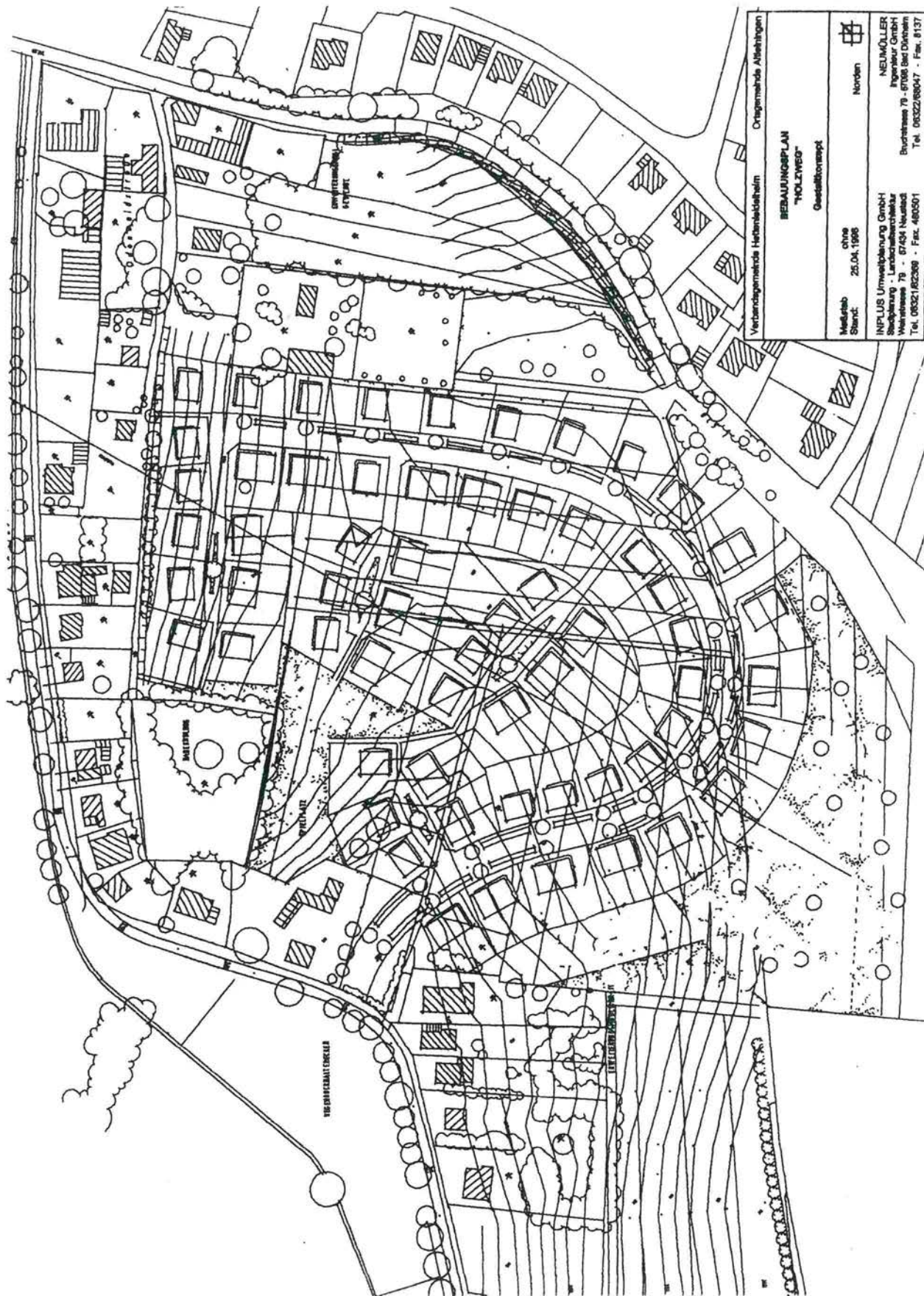


Abb. 2: Gestaltkonzept Baugebiet Holzweg, unmasstäblich verkleinert

5.2 Planänderungen /Ergänzungen während des Bebauungsplanverfahrens

Nach erfolgter Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf in folgenden wesentlichen Teilen geändert:

Die für die Versickerung und Rückhaltung benötigten Flächen wurden als Exklave in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf den gemäß Entwässerungskonzept erforderlichen Flächen wurde ein Leitungsrecht eingetragen bzw. öffentliche Fusswege auf das erforderliche Mass verbreitert.

Der Einmündungsbereich von der L 518 in das Baugebiet wurde insoweit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, wie dies für die Knotenpunktgestaltung maximal erforderlich ist. Die Fläche wird insgesamt als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zudem um die Grundstücke F1StNr. 531/2, 531, 530 und 529 bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Bebauungsplanes erweitert. Auf diesen Flächen ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Dadurch wird der erforderliche landespflegerische Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Das F1StNr. 605/4 wird vollständig als Streuobstwiese ausgewiesen - im nördlichen Bereich als "Planung", d.h "Bereich B".

Zur Erschliessung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurde ein neuer Wirtschaftsweg ausgewiesen.

Die Anzahl der Obstbäume der Streuobstwiesen wurde auf 65 Bäume pro ha reduziert. Die Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz wurde ergänzt. Die Streuobstwiesen werden als öffentliche Flächen dargestellt.

Die Wohnanger werden überarbeitet, so daß ein problemloses Wenden von Müllfahrzeugen und anderen kleineren LKW möglich wird.

Es wird eine Elektrizitätsversorgungsfläche zugunsten der Pfalzwerke ausgewiesen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig, da aufgrund des unverhältnismäßigen Flächenverbrauch die Zulässigkeit derartiger Anlagen und Nutzungen am Ortsrand der Erholungsgemeinde Altleiningen planerisch nicht sinnvoll ist. Tankstellen sind zudem im Nahbereich des Eckbaches schon aus landespflegerischen Aspekten zu verhindern.

Der bereits bebaute Bereich des Bebauungsplangebietes ist als "Mischgebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 6 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Anlagen und Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 sowie die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig. Hierbei handelt es sich um Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebietes allgemein zulässig sind. Diese Anlagen sind im Mischgebiet unzulässig, da in diesem Bereich die verkehrliche Anbindung derartige Nutzungen nicht zulässt. Ein wesentlicher

Teil des Gebietes ist nur über die Odenwaldstrasse erschlossen, die eine höhere ver-Belastung (insbesondere einen stetigen Zweirichtungsverkehr, wie ihn derartige Anlagen mit sich bringen) nicht verträgt. Für die Unzulässigkeit von Tankstellen sind auch ortsbildunverträgliche Aspekte entscheidend.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen - auch in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung - differenziert festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen First- und Sockelhöhe erscheint aufgrund der Hanglage des Gebietes erforderlich. Aufgrund der steilen Böschung gegen die Odenwaldstrasse zu, wurde als Höhenbezugspunkt für die hier liegenden Baugrundstücke das talseitig (in Richtung Odenwaldstrasse) angrenzende gewachsene Gelände - anstelle der ansonsten benannten angrenzenden Verkehrsfläche - gewählt.

Das Nutzungsmaß orientiert sich auch an dem angrenzenden Bestand entlang der Waldstrasse. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten, bzw. sogar unterschritten, um am Ortsrand von Altleiningen eine im Vergleich zu angrenzenden Baugebieten unverhältnismässig hohe Versiegelung zu unterbinden.

Die Bauweise ist als offene Bauweise bzw. für den Bestand im Mischgebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand im Mischgebiet.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren. Des weiteren ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude (daraus folgt: eine Wohnung pro Doppelhaushälfte) beschränkt worden. Mit diesen Vorschriften soll einerseits eine zu starke Bevölkerungszunahme verhindert und andererseits eine zu hohe Verdichtung des Gebietes und die bei einer grösseren Zahl von Wohneinheiten anfallenden Stellplätze vermieden werden.

5.5 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll ein einheitliches, an der Strassenführung orientiertes Erscheinungsbild des Neubaugebietes erreicht und ein harmonischer, die Wohnbaufläche - mit traufständigen Gebäuden - abschliessender Ortsrand geschaffen werden.

Für die öffentlichen Grünflächen wurde lediglich ein Erhaltungsgebot für Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm festgesetzt. Es ist sowohl ein Spielplatz, als auch ein Ballspielplatz (Bolzplatz, Volleyballplatz, o.ä.) zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind darüber hinaus bauliche Anlagen bis zu 40 qm Grundfläche (einzeln oder in der Summe) zulässig, um evtl. eine Unterstellhütte mit Raum für Spielmaterial errichten zu können. Eine detailliertere Festsetzung von Nutzungen und Gestaltungsgeboten ist nicht zweckmässig. Die Ausgestaltung der Grünflächen soll erst bei der Realisierung am zeitgemässen Bedarf ausgerichtet werden.

5.6 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt hauptsächlich über einen Knotenpunkt an der L 518 - Höninger Strasse in Höhe der Sportplatzstrasse. Mit dem Strassen- und Verkehrsamt Spey-

er wurde in der Besprechung vom 27.10.1999 festgelegt, daß die Fläche für die Anbindung des Baugebietes an die Landesstrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Eine Festlegung auf die Form des Knotenpunktes ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bei der späteren Erschliessungsplanung sind die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist keine Signalisierung der Kreuzung (Ampelanlage) erforderlich, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen hierfür zu gering ist. Allerdings ist aufgrund der Klassifizierung als Landesstrasse mindestens die Herstellung von Linksabbiegerspuren erforderlich. Sinnvoller ist allerdings die Herstellung eines Verkehrskreisels, da dieser sowohl den Ortseingang baulich verdeutlicht, geschwindigkeitsreduzierend wirkt und als Knotenpunktform die höchste Verkehrssicherheit (bezogen auf die Schwere der Unfälle) hat. Durch die Reduzierung der Anhaltezeiten bringt ein Verkehrskreisels zudem auch ökologische Vorteile. Der Flächenbedarf ist dem eines Knotenpunktes mit Linksabbiegerspuren ähnlich. Bei der Linienführung ist zu beachten, daß zum einen nördlich der Einmündung der Sportplatzstrasse ein technisches Bauwerk (Sandfang) nicht versetzt werden kann, zum anderen die Fahrspuren der Landesstrasse soweit zu verziehen sind, daß keine Sicht durch den Kreisels hindurch möglich ist (Mittelinsel muss Sichtachse versperren).

Da eine derart detaillierte Verkehrsplanung nicht vorliegt, wurde der maximal erforderliche Platzbedarf für den künftigen Knotenpunkt als Verkehrsfläche ausgewiesen. Zur Verdeutlichung, daß allerdings nicht die komplette Fläche versiegelt werden soll und um den Belangen der Landespflege Rechnung zu tragen, wurde entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes eine Mindestbegrünung textlich festgesetzt.

Der Verkehr wird im folgenden nach Norden und Westen verteilt und über eine schmalere Zufahrt an die Waldstrasse angebunden. Von der Hauptverbindungsstrasse zweigen einzelne Wohnanger ab. Alle Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen niveaugleich ausgebaut werden. Bei einer geplanten Anzahl von maximal ca. 120 Wohneinheiten wird die verkehrliche Belastung die Grenzwerte der Querschnittsbelastung (nach derzeitigem Erfahrungsstand) von ca. 60 Kfz/h in verkehrsschwächeren Tageszeiten und entsprechend ca. 200 KFZ/h in den Spitzenzeiten des Verkehrs nicht überschreiten, so daß Mischverkehrsflächen problemlos realisierbar sind.

Für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken entsprechende Flächen festgesetzt worden, bzw. sind die Baufenster ausreichend gross, um alle erforderlichen Stellplätze in sinnvoller Anordnung zu ermöglichen. Die für den ruhenden Verkehr und alle sonstigen Baulichkeiten (Nebenanlagen) erforderlichen Flächen wurden bewusst beschränkt, damit ein ausreichender Freiraum zwischen den Gebäuden verbleibt, der für den kleinklimatischen Ausgleich sinnvoll und erforderlich ist. Zum anderen sollen durch diese Festsetzungen die Freiflächen weitgehend offengehalten und damit die Versiegelung auf den Grundstücken eingeschränkt werden.

Im öffentlichen Strassenraum sind für den ruhenden Verkehr Flächen innerhalb der Verkehrsflächen geplant. Die Strassen haben aus diesem Grund eine grössere Ausbaubreite. Sinnvoll ist die Anordnung der Stellflächen unter den Hochstämmen. Die detaillierte Strassenraumgestaltung soll allerdings - aufgrund negativer Erfahrungen bei anderen Bebauungsplänen - der eigentlichen Erschliessungsplanung vorbehalten bleiben.

Ein neuer Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes sichert die Erschliessung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

5.7 Regenwasserversickerung

Zur Überprüfung der Realisierungsmöglichkeiten einer Regenwasserversickerung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes ein Gutachten über die Baugrundverhältnisse und die Versickerungsmöglichkeiten erstellt. Demnach steht in dem Neubaugebiet unter den oberliegenden schluffigen Sande Buntsandstein an. Die ermittelten k -Werte zeigen durchgehend eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit des beprobten Bodens. Auf die nassen, nur gering wasseraufnahmefähigen Böden weist zudem der Gewannname "Nasser Morgen" und die Schichtquelle bei einem Haus in der nördlich liegenden Odenwaldstrasse hin.

Eine Flächenversickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist insgesamt nicht zu empfehlen. Bei durchnässten Böden besteht die Gefahr von Hangrutschungen, wenn bei Starkregen punktuell Wasser eingeleitet wird. Daher entfällt die Festsetzung von Versickerungsflächen oder Sickerschächtanlagen in dem Bebauungsplan. Das anfallende Regenwasser ist über ein Trennsystem abzuleiten und soll im Bereich der Eckbachniederung zentral zur Versickerung gebracht werden.

Entwässerungskonzept:

Im Oktober 1999 wurde vom Ingenieurbüro Schmihing, Grünstadt ein Entwässerungskonzept erstellt, welches als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan Holzweg wird.

Vor Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurde geprüft, ob eine nach Landeswassergesetz geforderte dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken und Ableitung über ein Muldensystem möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der bereits angesprochenen Gefahr der Hangrutschung kann diese Form der Entwässerung allerdings nicht durchgeführt werden. Die im folgenden erläuterten Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes sind mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft bereits abgesprochen.

Das Entwässerungskonzept führt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landeswassergesetzes aus, daß das Plangebiet im Trennsystem entwässert wird. Aus topographischen Gründen ist eine Zweiteilung des Gebietes erforderlich. Für den nördlichen Teil des Baugebietes (d.h. die nördlichste Stichstrasse und die nördlichsten ca. 60 - 70 m Erschliessungsstrasse) wird der Schmutzwasserkanal an den Kanal der Odenwaldstrasse angeschlossen. Der Regenwasserabfluss kann für dieses relativ kleine Gebiet direkt in den Eckbach eingeleitet werden. Der für die Einleitung erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleich kann an einer bachaufwärts gelegenen Stelle vorgenommen werden. Für den Regenwasserkanal wird das im Bebauungsplan Waldstrasse bereits festgesetzte Leitungsrecht über die Grundstücke 575/3 und 582/9 benötigt. Im Bebauungsplan Holzweg ist das Leitungsrecht entsprechend verlängert.

Für das übrige Plangebiet wird der Schmutzwasserkanal im Bereich der Erschliessungsstrasse an die Waldstrasse angebunden. Die einzelnen Stichstrassen werden über die Fusswege und die Grünfläche miteinander verknüpft. Bei der Festlegung der Breite der Fusswege sind die Kanaltrassen zu berücksichtigen. Das Regenwasser darf gemäß Landeswassergesetz nicht direkt in den Eckbach eingeleitet werden. Es ist zentral zur Versickerung zu bringen. Nachdem aufgrund zu erwartender Widersprüche der Grundstückseigentümer für die zentrale Versickerungsfläche nicht das topographisch und entwässerungstechnisch sinnvollste Grundstück 554/1 in Anspruch genommen werden kann, soll der Regenwasserkanal im Süden der Grundstücke 553/2, 552, 551, 549/5, 546 über das FISTNr. 554/2 bis zum FISTNr. 555/15 geführt werden. Für die Anlage der Versickerungsfläche auf dem Grundstück FISTNr. 555/15 ist lediglich ei-

ne Anschüttung von Dämmen gegen den Eckbach erforderlich. Benötigt wird ein Rückhaltevolumen von ca. 1.200 m³. Das betreffende Grundstück hat bis zum Eckbach eine Grösse von ca. 2.040 qm, so daß das Rückhaltevolumen aufgefangen werden kann.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt überwiegend im Trennsystem; der Schmutzwasserkanal kann an den der Waldstrasse bzw. der Odenwaldstrasse angeschlossen werden. Zur Ableitung des Regenwassers sh.Kap 5.7.

5.9 Landespfl ege

Allgemeines

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet, der die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Gemeinde im allgemeinen und den Planungsraum im besonderen darstellt sowie Massnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich und Ersatz der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgibt.

Die im Rahmen dieser Planung dargelegten vermeidbaren Eingriffe wurden unterlassen. Zu erhalten sind die Flächen der Streuobstwiesen im Nordosten des Plangebietes und der alte Baumbestand im Nordwesten.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sowie zur Durchgrünung des Gebietes, der Biotopvernetzung und dem kleinklimatischen Ausgleich ist die Ergänzung und Entwicklung der bestehenden Streuobstwiese, die Neuanlage einer Streuobstwiese im Süden des Plangebietes, die Anlage von Gehölzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen, die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Strassenraum und die Umwandlung der intensiven Grünländer in extensive Grünlandbereiche (Öffentliche Grünfläche) vorgegeben.

Zur Umsetzung dieser Ausgleichsmassnahmen wurden zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung (Flächen für die Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und die Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage von Streuobstwiesen) erarbeitet, die in den Bebauungsplan vollständig übernommen wurden.

Für alle Pflanzungen sind zur optimalen Einbindung in die umgebende Landschaft und im Hinblick auf die Lage im Naturpark Pfälzer Wald einheimische und standortgerechte Arten vorgegeben worden.

Zuordnung der Massnahmen zu den Eingriffen

Für die Ausgleichsmassnahmen (Ziffer 12, 13, 16.1 und 16.2) werden den Strassenverkehrsflächen sowie den Flächen des Allgemeines Baugebietes und des Mischgebietes die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu gleichen Teilen zugeordnet. Die entstehenden Kosten sind anteilmässig auf die Grundstückseigentümer umzulegen.

5.10 Gestaltung

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

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden so differenziert ausgearbeitet, daß ein geordnetes Erscheinungsbild des Neubaugebietes gewährleistet ist, andererseits noch ausreichend Gestaltungsfreiheit gegen ein uniformiertes Neubaugebiet verbleibt. Die Festsetzungen orientieren sich an denen des angrenzenden Bebauungsplanes "Waldstrasse".

6. Planungsdaten

Gesamtfläche	93.940 qm	100,0 %
Verkehrsfläche	11.875 qm	12,7 %
Fusswege, unbefestigt	800 qm	0,8 %
Öffentliche Grünflächen	4.320 qm	4,6 %
Private Grünflächen - Bestand	3.300 qm	3,5 %
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege,...	20.235 qm	21,5 %
Flächen f.d. Abwasserbeseitigung	2.040 qm	2,2 %
Nettowohnbauland (WA + MI)	51.370 qm	54,7 %

7. Auswirkungen der Planung**7.1 Öffentliche und private Folgeeinrichtungen**

Je nach Bedarf, d.h. nach Baufortschritt in dem Baugebiet, ist als erforderlicher Teil der Infrastruktur seitens der Gemeinde dafür Sorge zu tragen, daß Kindergarten- und nachfolgend Schulplätze zur Verfügung stehen. Eine entsprechende zeitliche Steuerung ist, wie bereits ausgeführt, durch die Umsetzung des Baugebietes in Abschnitten möglich. Darüber hinaus wurden seitens der Ortsgemeinde bereits Überlegungen für eine vierte Kindergartengruppe bei Bedarf angestellt.

Entsprechend des Kindertagesstättenbedarfsplanes des Landkreises Bad Dürkheim von 1996 ist der Bedarf an Kindergartenplätzen in der Gemeinde Altleiningen auf längere Sicht gedeckt. Gleiche Aussagen werden für die Auslastung der Grundschule getroffen. Daraus ergibt sich, daß mit der Realisierung des Neubaugebietes - zumindest in den ersten Bauabschnitten - kein dringender Handlungsbedarf besteht.

Die gegebenenfalls erforderliche Erweiterung von sozialen Einrichtungen soll auf jeden Fall innerhalb des Ortskerns von Altleiningen erfolgen, um das Neubaugebiet nicht durch eigene Anlagen von der Ortsgemeinschaft auszugrenzen. Entsprechende Flächen sind in der Ortslage innerhalb der derzeitigen Einrichtungen vorhanden; auf die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Baugebietes Holzweg wurde daher verzichtet.

7.2 Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan entstehen negative Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch die Bebauung und die Erschliessung des Gebietes können vollständig ausgeglichen werden (s.o. sowie Eingriffsbilanzierung in Anlage 4).

Die Entfernung zur Landesstrasse L 518 ist augenscheinlich ausreichend, um keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorrufen zu können, zumal im Osten der L 518 bereits Wohngebäude mit wesentlich weniger Abstand (3 - 5 m) zur Strasse errichtet wurden und dort auch zulässig sind. Der Abstand zur Strasse beträgt überwiegend mehr als 30 m. Im nördlichen Bereich der neuen Einmündung in das Baugebiet fällt der Abstand zur Landesstrasse unter 20 m. Hier ist als Abschirmung eine Gehölzpflanzung von ca. 8 m Tiefe festgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, daß den Belangen des § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde.

7.3 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

7.4 Bodenordnung

Es sind bodenordnende Massnahmen in Form einer freiwilligen oder einer gesetzlichen Umlegung zur Verwirklichung der Festsetzungen vorgesehen und erforderlich.

7.5 Kostenschätzung und Finanzierung

Nach überschlägiger Ermittlung ist innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens mit folgenden Kosten (ohne Grundstückserwerb) zu rechnen:

* Äussere Erschliessung

Eine Kostenschätzung ist derzeit nicht möglich, da die Knotenpunktgestaltung noch nicht abschliessend festgelegt wurde.

* Innere Erschliessung

Strassenbau (ca. 200,-DM / qm)

ca. DM 1.500.000,-

Kanalisation (ca. 1.000,-DM / lfdm)

ca. DM 1.000.000,-

* Landespflegerische und grünordnerische Massnahmen

ca. DM 150.000,-

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 1.12.1994 beschlossen. In der Sitzung vom 17.07.1997 wurde der Beschluss bezüglich des Geltungsbereiches modifiziert.

Altleiningen, Neustadt/Weinstr., den 7.12.1999

Anlage 1 zur Begründung:**Abwägung vor der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit während eines Erörterungstermins am 9.11.1998 sowie in der Zeit vom 11.11.1998 - 25.11.1998 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 29.10.1998). Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 8.11.1999.

Fam. Karl-Heinz Hepp, Waldstrasse 14, Altleiningen über Architekturbüro Kranz, Grünstadt
Schreiben vom 18.11.1998

Bedenken werden wie folgt formuliert:

1. Der dargestellte Entwurf zeigt keine Alternativlösungen, weder für die Erschliessungsstrasse noch für eine mögliche Bebauung.
2. Es kann Waldfläche ausserhalb des Baugebietes als Ausgleichsfläche einbezogen werden, wodurch sich andere Planungsvarianten anbieten.
3. Das Verkehrsaufkommen (PKW- und LKW-Verkehr) wird sich deutlich erhöhen, somit auch die Lärm- und Abgaswerte.
4. Als Anlieger ist die Fam. Hepp von diesen erhöhten Werten betroffen und befürchtet, daß Stammferiengäste wegbleiben.
5. Die Problematik erhöht sich sowohl durch die heranrückende Bebauung, als auch durch den neuen Spiel- und Bolzplatz. Der Fremdenverkehr wird dadurch wegbleiben.
6. Der Ausbau der Waldstrasse wurde angesprochen, die Kosten und deren Verteilung hierzu nicht.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

- zu 1. Grundsätzlich sind alternative Konzepte nicht Teil eines Bebauungsplanverfahrens. Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurden jedoch drei alternative Erschliessungs- und Baukonzepte erarbeitet und im Bauausschuss und Gemeinderat ausführlich diskutiert. Dabei zeigte sich, daß es für die Erschliessung aufgrund der verkehrstechnischen Zwangspunkte und der Topographie (sh. auch zu 3.) keine echte Alternative zum gewählten Konzept gibt, für die Bebauungsmöglichkeit wurde die für die Ortsgemeinde beste und verträglichste Lösung gefunden.
- zu 2. Selbst wenn ausserhalb des Baugebietes Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen sollten, ist es ausdrücklicher Wunsch des Gemeinderates, die Ausgleichsflächen nach Möglichkeit dort zu schaffen, wo auch der Eingriff erfolgt, da dies in der Regel die ökologisch sinnvollste Lösung ist. Darüber hinaus sollten die im Baugebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen auch deshalb nicht bebaut werden, da ansonsten das gesamte Baugebiet zu gross wird und damit für die Ortsgemeinde Altleiningen nicht mehr sozialverträglich ist.
- zu 3. Die Verkehrssituation und die besondere Berücksichtigung der Interessen der Anwohner der Waldstrasse wurde in der Begründung Ziffer 5 ausführlich dargelegt. Daraus kann zusammenfassend festgehalten werden, daß die Zufahrt zur Waldstrasse ver-

schmälert wurde, die Waldstrasse selbst verkehrsberuhigt ausgebaut wird und sich ins- das Verkehrsaufkommen der Waldstrasse nur unwesentlich verstärken wird, da es kei- ne sinnvolle Verkürzung von Verkehrswegen über die Waldstrasse gibt. Aufgrund der Nutzung der Freizeitanlagen an der Sportplatzstrasse wird zudem eine Umverteilung der Verkehrsströme erfolgen. Für LKW gibt es - ausserhalb der Bauphasen - keinerlei Verkehrsbeziehung.

- zu 4. Die Lärm- und Abgaswerte werden das in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Mass nicht überschreiten, da kein Durchgangsverkehr stattfinden wird (s.o.). Das Ver- kehrsaufkommen wird sich im Bereich des Grundstückes der Fam. Hepp nur unwesent- lich erhöhen. Zudem wird darauf verwiesen, daß es keinen Rechtsanspruch auf dauer- haftes Wohnen am Ortsrand ohne heranrückende Wohnbebauung gibt.
- zu 5. Es ist kein Bolzplatz, sondern nur ein Ballspielplatz vorgesehen. Spiel- und Ballspielplatz sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und auch von der Allgemeinheit (und si- cherlich auch von den Feriengästen) gewünscht. Der genaue Standort der Spielplätze innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird wohnverträglich sein.
- zu 6. Der Ausbau der Waldstrasse ist Teil des Bebauungsplanes "Waldstrasse" und nicht des Bebauungsplanes "Holzweg", so daß sich in diesem Kostendarstellungen erübrigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, die Einwände der Fam. Hepp aus den im Sachverhalt dargeleg- ten Gründen zurückzuweisen.

Herr Alex Frank, Höninger Strasse 1, Altleiningen

Schreiben vom 23.11.1998

Im östlichen Bereich der Grundstücke F1StNr. 605/4, 607/1, 608/1 und 610/2 ist keine Bebau- ung projektiert. Bei den fraglichen Grundflächen würde es sich nach Auskunft des Ingenieur- büro's um ein Streugebiet handeln, in welchem die Errichtung kleinere Objekte wie Einmann- büros von Kleinbetrieben, Archivräume und dergleichen zulässig sein. Für solche Vorhaben sieht Herr Frank aufgrund fehlenden Infrastruktureinrichtungen keine Perspektiven. Die "Er- richtung eine Handvoll kleiner Häuschen einer Streusiedlung erscheint mir nicht sinnvoll und auch optisch nicht vertretbar". Die Grundstücke 608/1 und 609/1 sollen daher ab der Tiefe von 50 m von einer Bebauung ausgeklammert werden.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Bei den aufgeführten Grundstücken handelt es sich um die südlichen Teilflächen der Grund- stücke zwischen Odenwaldstrasse und Höninger Strasse, die als Mischgebiet festgesetzt sind. In diesen Grundstücksteilen sind keinerlei Gebäude zulässig, die Flächen sind ab der o.a. Tiefe von 50 m für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 25 b BauGB festgesetzt. Selbstverständlich sind keine Streusiedlungen ausgewiesen. Dies wäre planerisch unsinnig und städtebaulich auch nicht durchsetzbar. Eine Bebauung der Grundstücke ist nur im Bereich der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zur Odenwaldstrasse zu möglich. Insgesamt beru- hen die Einwände des Herrn Frank somit auf einer irrtümlichen Annahme und fehlerhafter Inter- pretation der Planung. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich, da die Einwände der der- zeitigen Planung entsprechen.

Herr Otto Müller, Hauptstrasse 53, Altleiningen

Stellungnahme vom 24.11.1998

Es wird Widerspruch ohne Begründung erhoben.

Stellungnahme des planenden Büro´s in Absprache mit der Verwaltung:

Ohne Begründung ist der Widerspruch nicht abzuhandeln.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, die Einwände von Herrn Müller zurückzuweisen.

Herr Jakob Scherr, Am Ringelsberg 1, Carlsberg, als Beauftragter der Eigentümer der FISTNr. 586/2 und 605/4.

Stellungnahme vom 15.11.1998

Einwände, da

1. Die Mischfläche zwischen dem Grundstück 587/4 und 605/4 hätte keine Zufahrt mehr und ist für eine geordnete landwirtschaftliche Nutzung zu klein. Sie müsste deshalb (als Teil des Grundstückes FISTNr. 605/4) der Ausgleichsfläche zugeordnet werden.
2. Die Zufahrt zum Grundstück 587/4 müsste zukünftig über die Odenwaldstrasse, über die die Zufahrt bedenklich ist, erfolgen, da die bisher erlaubte Benutzung des Grundstückes 605/4 entfallen würde.
3. Das einzeln in der Landschaft stehende Haus sollte in den geplanten Ortsteil Holzweg integriert werden.
4. Der ökologische Wert der Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe der bebauten Grundstücke wird in Frage gestellt, da die Ausgleichsfläche schnell in einen Spiel-, Bolz- oder gar Hundepplatz umgewidmet würde. Eine Zäunung wäre in Ortsnähe undenkbar.

Es werden auch Vorschläge zur Planänderung unterbreitet (Erschliessung der Grundstücke über den nördlich geplanten Wendehammer und Anbindung im Süden an die Ringstrasse, Erschliessung parallel zur geplanten Haupterschliessungsstrasse).

Stellungnahme des planenden Büro´s in Absprache mit der Verwaltung:

- zu 1. Bei dem angesprochenen verbleibenden Grundstücksteil nördlich der Ausgleichsfläche handelt es sich tatsächlich um einen Teil des FISTNr. 605/4, der nach Planung nicht mehr erschlossen ist, da das Grundstück geteilt werden müsste, um die Ausgleichsfläche in öffentliches Eigentum zu übertragen. Hier ist eine Planänderung erforderlich.
- zu 2. Die Erschliessung des Grundstückes 587/4 von der Odenwaldstrasse aus ist unbedenklich. Es sollten lediglich keine neuen Baugrundstücke an diese Strasse angebunden werden.
- zu 3. Der Planungsgedanke, das einzeln stehende Gebäude in den geplanten Ortsteil Holzweg einzubeziehen erscheint nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Das Grundstück 605/4 ist auch grundsätzlich bebaubar, vorausgesetzt der landespflegerische Ausgleich kann herbeigeführt werden. In der Anlage 2a wird ein Bebauungsvorschlag zur Diskussion gestellt. Die entsprechende Ökobilanz (Anlage 2b) zeigt, daß unter der Voraussetzung der Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Süden bis zur L 518, die Eingriffsbilanzierung nur geringfügig negativ ausfällt. Das verbleibende Saldo ist akzeptabel.

Anmerkung des Planungsbüros:

Allerdings führt die Bebauung des Grundstückes zu einer weiteren Verdichtung des Gebietes, was - an anderer Stelle - vom Gemeinderat in vorangegangenen Sitzungen bereits abgelehnt wurde. Zudem stellt die Grünfläche eine sinnvolle Zäsur zwischen Neubebauung und Landesstrasse dar, durch die auch die erforderlichen Abstandsflächen (Lärm/Abgase) nachgewiesen werden können. Die Bepflanzung des Hanges ist zudem prägend für den Ortseingang von Altleiningen. Insgesamt sollte daher von einer weiteren - städtebaulich nicht erforderlichen - baulichen Verdichtung abgesehen werden.

- zu 4. Für den ökologischen Wert der Ausgleichsfläche ist die potentielle rechtswidrige Nutzung des Grundstückes nicht ausschlaggebend (sh. auch zu 3.).

Beschluss:

Über die Einwände wird einzeln abgestimmt:

- zu 1. Der Gemeinderat beschliesst, das Grundstück als Ausgleichsfläche auszuweisen.
zu 2. Der Gemeinderat beschliesst, den Einwand abzuweisen.
zu 3. Der Gemeinderat beschliesst, den Einwand abzuweisen.
zu 4. Der Gemeinderat beschliesst, den Einwand zurückzuweisen.

Verfristet eingegangen sind noch weitere Schreiben von Bürgern:

Fam. Aue, Schillerstrasse 13, Altleiningen

Schreiben vom 16.12.1998

Zur Reduzierung der überhöhten Geschwindigkeiten und Entschärfung der vier gegenüberliegenden Ein-/Ausfahrten wäre die Anlegung eines Verkehrskreisels die wirksamste Lösung und sollte nochmals überprüft werden. Die Zufahrt von der Waldstrasse wird als positiv bewertet, da alle Anlieger eines Gebietes eine gewisse Beeinträchtigung hinnehmen müssen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Einwände der Fam. Aue sind verspätet eingegangen (Frist bis 25.11.) und brauchen daher nicht berücksichtigt zu werden. Im Sinne der Optimierung der Planung sollte das Erfordernis eines Kreisels dennoch geprüft werden. Ein Verkehrskreisel bietet im Übergang vom Landstrassen- zum Ortsnetz den optimalen Einsatz, da

- im Übergang zum Ortsbereich der Wechsel zwischen bebauten und unbebauten Bereich deutlich wird
- er aus allen Richtungen geschwindigkeitsreduzierend wirkt (da optisch stark wirksam)
- die Verkehrssicherheit höher ist als an anderen Kreuzungen (zwar nicht bezogen auf die Zahl der Unfälle, aber auf die Schwere der Unfälle)
- der Platzbedarf durch nicht benötigte Linksabbiegerspuren wesentlich geringer ist

Nachteile bestehen

- da die Flächen im Innenraum kaum nutzbar sind.

Herr Manfred Schäfer, Schillerstrasse 7, Altleiningen

Stellungnahme vom 16.12.1998

Es wird vorgeschlagen einen Verkehrskreisel anzulegen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Stellungnahme ist ebenfalls verfristet. Ansonsten wird auf die Stellungnahme zu den Einwänden der Fam. Aue verwiesen.

Herr Karl-Heinz Hepp, Waldstrasse, Altleiningen

Stellungnahme vom 1.02.1999

Mit Schreiben vom 1.2.1999 teilt der Obengenannte mit, daß er darum bittet, alle seine Grundstücke (FISTNr. 590/3 und 593/1) nicht mehr in das Entwurfskonzept mit einzubeziehen, da er seinen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb (FISTNr. 591/1) erhalten und seine Pferdezucht weiterbetreiben will. Für diese Zwecke benötigt er die o.g. Grundstücke als Weide- und Koppelfläche sowie als Reitplatz. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wären Geruchs- und Geräuschemissionen nicht ganz zu vermeiden, und für die gegenseitige Verträglichkeit sind nach Vorgabe der Landwirtschaftskammer Abstandsflächen von 50 - 100 m zur heranrückenden Wohnbebauung erforderlich. Für ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen benötigt er die Grundstücke für seine genehmigte Pferdezucht und bittet, seinem Wunsch zu entsprechen und die Grundstücke nicht mehr in das Bebauungskonzept einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch diese Anregung ist verfristet und kann somit in die Abwägung nicht mehr eingestellt werden. Derzeit laufen jedoch Verkaufsverhandlungen bezüglich der benötigten Flächen für den Strassenanschluss an die Waldstrasse. Um diese Grundstücksverhandlungen nicht zu gefährden wird vorgeschlagen, daß Herrn Hepp mitgeteilt wird, daß seine Stellungnahme verfristet eingegangen ist und somit unberücksichtigt bleibt. Weiter sollte ausgeführt werden, daß er die Möglichkeit hat, seine Anregungen erneut vorzubringen in der demnächst stattfindenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Zu den verfristet eingegangenen Einwänden beschliesst der Gemeinderat, den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und den Bürgern mitzuteilen, daß ihre Anregungen verfristet eingegangen sind und somit unberücksichtigt bleiben müssen. Den Bürgern ist weiterhin mitzuteilen, daß die Möglichkeit besteht, die Anregungen erneut im Rahmen der demnächst stattfindenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorzubringen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.10.1998 mit Termin bis 20.11.1998 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 8.11.1999.

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 11.11.1998

Es werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen gewünscht:

1. Der Fussweg zur Anbindung an die Odenwaldstrasse soll eine Breite von 3,5 m erhalten, da hier Abwasser- und Wasserleitungen verlegt werden müssen.
2. Die Fusswege der 3 Stichstrassen sollten auf 3,0 m verbreitert werden, da auch hier Abwasser- und Wasserleitungen verlegt werden müssen.
3. Auf dem Grundstück 584/8 entlang der Grenze zu 582/3 ist ein Leitungsrecht zur Verlegung des Abwasserkanals vorzusehen. Auf dem Gelände des geplanten Spielplatzes bzw. der öffentlichen Grünfläche sollte ebenfalls ein Leitungsrecht für Wasser und Abwasser vorgesehen werden.
4. Da nur ein Schmutzwasserkanal errichtet wird, muss die Niederschlagswasserbeseitigung durch die Grundstückseigentümer sichergestellt werden.
5. Die Strassenentwässerung ist durch die Ortsgemeinde sicherzustellen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Ein erstes Entwässerungskonzept wurde am 27.02.1997 mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft und den Verbandsgemeindewerken besprochen. Aufgrund dieser Besprechung erfolgte die Eintragung eines Leitungsrechtes auf dem FISTNr. 575/3 sowie in der Verlängerung auf die Odenwaldstrasse über das FISTNr. 582/9. Das Leitungsrecht ist im Bebauungsplan "Waldstrasse" rechtskräftig festgesetzt. Das jetzt von den Verbandsgemeindewerken vorgeschlagene Entwässerungskonzept hält sich nicht an die besprochenen Vorgaben. Es berücksichtigt des weiteren nicht die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandene Hangneigung. Wird hier tatsächlich ein Abwasserkanal gelegt, müsste das Wasser über die Kuppe gepumpt werden.

- zu 1. Die Aufweitung eines Fussweges auf 3,5 m ist prinzipiell sinnvoll, um einen Kanalananschluss an die Odenwaldstrasse realisieren zu können. Zu prüfen ist, ob der Fussweg am Ende des Wendehammers oder der östlich davon liegende Fussweg verbreitert werden soll. Letzterer hat eine direkte Anschlussmöglichkeit an die vorgesehene Leitungstrasse über die Grundstücke FISTNr. 582/9 und 575/3.
- zu 2. Die Verbreiterung ist möglich, ein Entwässerungskonzept ist vorher zu erstellen.
- zu 3. Die Eintragung eines Leitungsrechtes auf den o.a. Grundstücken ist nicht möglich, da diese ausserhalb des Bebauungsplanes liegen.
- zu 4/5. Die Niederschlagswasserbeseitigung auf den privaten Grundstücken ist nicht zu empfehlen, da die Gefahr von Hangrutschungen besteht. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan auch dargestellt. Die Errichtung von Regenwasserkanälen ist daher zu empfehlen.

Insgesamt ist es aufgrund der offenen Fragen dringend notwendig ein Entwässerungskonzept

zu erstellen, dessen Ergebnisse dann in den Bebauungsplan - Entwurf eingearbeitet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die Änderungen bzw. Ergänzungen der Verbandsgemeindewerke im Bebauungsplan-Entwurf entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin wird beschlossen, daß den Änderungen bzw. Ergänzungen stattgegeben wird unter Berücksichtigung des vorstehenden Sachverhaltes sowie der Anlage.

Anmerkung des Planungsbüros:

Das Entwässerungskonzept wird nach Überarbeitung des Entwurfes in Ziffer 5.7 der Begründung erläutert.

VG Hettenleidelheim, Abtl. 1/5, Sgb. Beiträge

Keine Stellungnahme

Staatl. Amt f. Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Stellungnahme vom 18.11.1998

Das STAWA fordert ein mit ihm abzustimmendes Entwässerungskonzept, das insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser detailliert untersucht. Es wird darauf hingewiesen, daß, sofern eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, das anfallende Wasser über ein begrenzt offenes Grabensystem fortzuleiten ist, das dann an weiterführende Gräben bzw. Gewässer angeschlossen wird. Ggfs. ist diesen Einleitungen zusätzlich ein Polder- oder Versickerungsbecken in einfacher naturnaher Bauweise vorzuschalten.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Wie bereits bei der o.e. Besprechung am 27.02.1997 dargelegt, ist es u.E. dringend notwendig, ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Die bisher im Bebauungsplan beschriebenen Entwässerungsmöglichkeiten konnten nur unzureichend formuliert werden, da die Fragen der Versickerungs- und Ableitungsmöglichkeiten, insbesondere der notwendig werdende Polder, nicht geklärt sind. Möglich wäre dieser am westlichen Tiefpunkt bei Grundstück 593/1 (Einfahrt Baugebiet / Waldstrasse) oder im Bereich des Eckbaches.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, daß den Einwänden stattgegeben wird und das Entwässerungskonzept Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

KV Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 28.12.1998 und 15.01.1999

Es werden landespflegerische Bedenken geltend gemacht. Nach Aussage des landespflegerischen Planungsbeitrages verbleibt auch nach Durchführung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Massnahmen ein erhebliches Defizit an Ausgleichsmassnahmen (ca. 11.200 qm Fläche erforderlich). Die Begründung, das Defizit aufgrund der zu erwartenden Kosten nicht ausgleichen zu können, ist nur sehr bedingt plausibel. Es besteht die Möglichkeit die geplanten

Eingriffe durch Verzicht auf Bauplätze zu reduzieren oder die Kompensationsflächen zu vergrößern. Ausserdem sind die Kompensationsmassnahmen umlegbar. Ebenfalls nicht akzeptabel ist die Begründung, daß in den Bebauungsplänen "Ortsmitte" und "Dorfwiesen" Massnahmen zur ökologischen Aufwertung festgelegt wurden, die einen Verzicht auf Kompensationsmassnahmen rechtfertigen, da dort lediglich Bestand festgeschrieben wurde.

Die Kreisverwaltung ist insgesamt der Auffassung, daß die vorgenommene Abwägung, die die Nichtausweisung von über 1 ha Ausgleichsfläche beinhaltet, über die der Gemeinde durch das BauGB gegebenen Abwägungsspielräume hinausgeht.

Darüber hinaus werden folgende Einzelpunkte angemerkt:

1. Es ist eine Konkretisierung der Planungen zur zentralen Wasserversickerung vorzunehmen, um beurteilen zu können, inwieweit hierdurch Folgewirkungen zu erwarten sind.
2. Die Obstbaumdichte von 150 Bäumen pro ha ist aus fachlicher Sicht zu hoch, angestrebt werden sollte ein Bestand von ca. 65 Bäumen pro ha.
3. Es fehlt eine Aussage in wessen Eigentum die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind. Wünschenswert wäre, diese Flächen in öffentlichen Besitz zu überführen.
4. In der Ergänzungsstellungnahme wird dringend empfohlen, die Erschliessungsstrassen so aufzuweiten, daß ein problemloses Wenden von Müllfahrzeugen und anderen LKW möglich wird.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Gemäß Absprache mit der Verwaltung und dem Ortsbürgermeister wird, entsprechend den Darstellungen des Landespflegerischen Planungsbeitrages Ziffer 6.4 vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die im Süden liegenden Grundstücke bis zur L 518 aufzuweiten und diese Flächen ebenfalls als Streuobstwiesen anzulegen. Die geplanten Streuobstwiesen können nach Besprechung mit der Kreisverwaltung - Abtlg. Landespflege vom 1.04.1999 mit einem Ökowert von 0,75 belegt werden, so daß sich eine Reduzierung der zunächst angegebenen 11.200 qm Ausgleichsbedarfsfläche ergibt. Die Eingriffsbilanzierung gemäß Anlage 3 zeigt, daß bei der o.a. Vergrößerung des Geltungsbereiches der landespflegerische Ausgleich vollständig herbeigeführt werden kann.

- zu 1. Die im Norden des Geltungsbereiches liegenden Wiesen zwischen Märzweihergraben und Eckbach können sowohl für den noch nachzuweisenden wasserwirtschaftlichen Ausgleich, als auch für den noch verbleibenden landespflegerischen Ausgleichsbedarf herangezogen werden. Die Wiesen können als Exklave in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Die genaue Grösse der Exklave ist abhängig von dem im Entwässerungskonzept ermittelten Flächenbedarf.
- zu 2. Die Obstbaumdichte kann reduziert werden.
- zu 3. Die Streuobstwiesen sind als öffentliche Flächen geplant, dies wird im Bebauungsplan nachgetragen.
- zu 4. Die Erschliessungsstrasse können überarbeitet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst:

- a/ Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes "Holzweg" wird bis zur Landesstrasse L 518 vergrössert. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke F1StNr. 531/2, 531, 530 und 529.
- b/ Die Erschliessungsstrassen werden aufgeweitet, um ein problemloses Wenden von Müllfahrzeugen und anderen LKW's mittels einmaligem Zurückstossen zu ermöglichen.
- c/ Den Wünschen der Kreisverwaltung wird somit stattgegeben.

Pfalzwerke Ludwigshafen

Stellungnahme vom 24.11.1998

Die Freileitung wird - wie dargestellt - streckenweise durch ein Erdkabel ersetzt. Es wird die Ausweisung einer - von den Pfalzwerken zu erwerbenden - Elektrizitätsversorgungsfläche von 5 x 5 m im Bebauungsplan gefordert. Als Standort ist eine Fläche südlich der Einmündung in die L 518 gewünscht.

Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

Die Ausweisung einer Fläche für die Elektrizitätsversorgung wird ergänzt. Der gewünschte Standort ist allerdings aus optischen Gründen (Ortseinfahrt) nicht empfehlenswert, hier ist mit den Pfalzwerken ein alternativer Standort zu finden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, die Ausweisung einer Fläche für die Elektrizitätsversorgung zu ergänzen. Der gewünschte Standort ist allerdings aus optischen Gründen (Ortseinfahrt) nicht möglich. Hierzu wird ein Standort in der neu hinzukommenden landespflegerischen Fläche bereitgehalten.

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 16.11.1998

Keine Bedenken

Verweis auf die notwendige Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschliessungsmassnahmen für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit anderen Leitungsträgern, mindestens 6 Monate vor Baubeginn.

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 9.11.1998

Die Zuordnung der Eigentumsangabe (öffentlich oder privat) für die Bereiche A und B - Streuobstwiese fehlen im Bebauungsplan.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen fehlt im Bereich des Flurstückes 605/4 (alt).

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Streuobstwiesen sind als öffentliche Flächen geplant, dies wird im Bebauungsplan nachgetragen. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erübrigt sich, wenn eine öffentliche

Fläche die Abgrenzung deutlich macht. Zur besseren Lesbarkeit kann dies aber nachgetragen werden.

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 27.10.1998

Keine Bedenken

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Eine Stellungnahme des Strassen- und Verkehrsamtes hatte nicht vorgelegen, diese wurde erneut angefordert und ist nunmehr am 14.10.1999 eingegangen.

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 518. Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstrassengesetz ist daher eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

Die neue Anbindung an die L 518 muss über einen Kreisverkehrsplatz erfolgen. Dieser ist in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen. Sollte eine Kreisel Ihrerseits abgelehnt werden, so kann von Seiten des Strassen- und Verkehrsamtes Speyer aus Verkehrssicherheitsgründen einer zusätzlichen Einmündung in die Landesstrasse nicht zugestimmt werden. Die Erschliessung müsste dann über vorhandene innerörtliche Strassen erfolgen. Sollte eine Kreisel realisiert werden, so sind uns rechtzeitig vor Baubeginn die Detailpläne zur Genehmigung vorzulegen.

Ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Verbindung mit unserem Hause zur Regelung unter anderem der Bau- und Unterhaltungskosten abzuschliessen.

An der Einmündung der Odenwaldstrasse in die L 518 ist ein Sichtdreieck einzutragen und ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

Durch die geplanten Massnahmen darf der Landesstrasse kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Der Bebauungsplan weist keine Aussagen zum Lärmschutz auf. Die Ortsgemeinde hat daher durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Aussenwohnbereich in ausreichendem Mass Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Träger der Bauleitplanung zu erbringen. Es ist somit sicherzustellen, daß der Strassenbaulastträger (L 518) von jeglichen Absprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Eintragung eines Sichtdreieckes erübrigt sich durch den baulichen Bestand an der Odenwaldstrasse.

Die Entfernung zur Landesstrasse L 518 ist augenscheinlich ausreichend, um keine unzumutbaren Lärmbelastigungen hervorrufen zu können, zumal im Osten der L 518 bereist Wohngebäude mit wesentlich weniger Abstand (3 - 5 m) zur Strasse errichtet wurden und dort auch zulässig sind. Der Abstand zur Strasse beträgt überwiegend mehr als 30 m. Im nördlichen Bereich der neuen Einmündung in das Baugebiet fällt der Abstand zur Landesstrasse unter 20 m.

Hier ist als Abschirmung eine Gehölzpflanzung von ca. 8 m Tiefe festgesetzt. Es ist daher davon auszugehen, daß den Belangen des § 9 (1) Nr. 24 BauGB auch ohne eigenes Lärmschutzgutachten ausreichend Rechnung getragen wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschliesst, den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes entsprechend zu erweitern.

Weitere abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen. Der Billigungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 8.11.1999.

Neustadt, Altleiningen, den 7.12.1999

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 19.11.1998

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist verfristet.

Nach Auffassung der Landwirtschaftskammer ist das Baugebiet überdimensioniert. Südöstlich des Geltungsbereiches bleibt mit den F1StNr. 531/2, 531, 530 und 529 eine unrentabel zu bewirtschaftende Fläche zurück. Daher sollte der südöstlich verlaufende Wirtschaftsweg (534) die Grenze des Geltungsbereichs bilden. Sollte die Angrenzung nicht geändert werden, muss für den Wirtschaftsweg Ersatz geschaffen werden. Für die Neuanlage der Streuobstwiesen sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

Die erforderliche Grösse des Baugebietes ist in Ziffer 3 der Begründung dargelegt, die Bewertung ist kein Aufgabenbereich der Landwirtschaftskammer. Der Wirtschaftsweg kann nicht die Grenze des Plangebietes bilden, da die verkehrstechnisch einzig zulässige Anbindung an die L 518 auf Höhe der Sportplatzstrasse und damit auf den F1StNr. 532 und 533 liegt. Für den Wirtschaftsweg wird Ersatz geschaffen. Die Nachbarrechtsabstände werden beachtet, ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der umfangreichen Änderungen, die im Rahmen der Abwägung der während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Bedenken und Anregungen beschlossen wurden, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 8.11.1999 beschlossen, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, jedoch nur zu den Änderungen durchzuführen.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13.12.1999 mit Termin bis 31.01.2000 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 6.04.2000

Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 10.01.2000

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Abtl. 1/5, Sgb. Beiträge

Keine Stellungnahme

Staatl. Amt f. Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Keine Stellungnahme

KV Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Stellungnahme vom 1.02.2000

Untere Landespflege:

Hinsichtlich der vorgenommenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die 22 Strassenbäume aus der Bilanz herauszurechnen, so daß sich der Überschuss auf 153,9 Punkte reduziert. Der am Südrand des Plangebietes dargestellte Gehölzbestand scheint deutlich zu schmal wiedergegeben.

Im B-Plan-Entwurf ist die Eingriffsbilanzierung veraltet.

Der zu erhaltende Gehölzbestand im Nordosten des Plangebietes wurde zwar als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern markiert, gleichzeitig aber mit der Mischgebietsignatur versehen. Aus Sicht der KV sollte die Fläche ausschliesslich als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 oder 25 BauGB dargestellt werden.

Zum geplanten Versickerungsbecken erfolgt eine Äusserung im ausstehenden wasserrechtlichen Verfahren.

Untere Landesplanung:

Die Ausbildung der sogenannten Wohnanger wird weiterhin mit Skepsis betrachtet. Zwar werden durch die stellenweise Aufweitung Wendebereiche geschaffen, ein oder zwei abgestellte Fahrzeuge machen die Wendemöglichkeit jedoch zunichte. Herkömmliche Wendepätze würden den Anforderungen eher entsprechen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend den Wünschen der KV reduziert, dies

hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes ist u.E. korrekt dargestellt (entsprechend Luftbildaufnahmen). Zu beachten ist, daß der grösste Teil des Gehölzbestandes ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und daher nur teilweise in der Bilanzierung enthalten ist.

Die beiden Eingriffsbilanzierungen in der Anlage zum Bebauungsplan geben nicht die endgültige Bilanzierung wieder, sondern beziehen sich auf die Stellungnahmen zur Bürgerbeteiligung bzw. 1. TÖB-Beteiligung. Zur Klarstellung kann gern auch noch die endgültige Bilanzierung (dann Anlage 4) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, obwohl dies nicht üblich und auch nicht erforderlich ist, da Ziffer 5.9 der Begründung auf den Grünordnungsplan verweist (und dieser ohnehin Teil der Satzung wird), Ziffer 7.2 auf den vollständigen Ausgleich der entstehenden Eingriffe.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ausgewiesen und hat nur deswegen gleichzeitig eine Mischgebietssignatur um klarzustellen, daß diese Fläche auf den privaten Grundstücken liegen wird und daher auch in Privateigentum verbleibt.

Auch bei herkömmlichen Wendepunkten machen ein oder zwei abgestellte Fahrzeuge die Wendemöglichkeit zunichte. Die Wohnanger vermitteln hingegen den Charakter von Aufenthaltsbereich und Spielstrasse, so daß den städtebaulichen und sozialen Ansprüchen hier eher genüge getan wird.

Beschluss:

Die Einwände der Kreisverwaltung Bad Dürkheim werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

Pfalzwerke Ludwigshafen

Stellungnahme vom 9.02.2000

Am Südrand von F1StNr. 529 ist ein Gittermast mit Kabelführung geplant. Den Umkreis des Gittermastes von jeweils 5 m bitten wir von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Pflanzgruben sind unter Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zu den Leitungen mit dem Bezirksservice Grünstadt abzustimmen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Die Eintragung eines Gittermastes wird für nicht erforderlich gehalten, nachdem dies keine bodenrechtliche Relevanz hat, der Standort ohnehin nach Rücksprache mit den Pfalzwerken noch variabel ist und sich die fragliche Fläche in öffentlichen Besitz befinden wird. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich ohnehin nur als Streuobstwiese vorgesehen, so daß die Freihaltung bei der Pflanzung berücksichtigt werden kann.

Beschluss:

Die Anregungen der Pfalzwerke werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

Deutsche Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 3.01.2000

Keine Bedenken

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 21.12.1999

Zum Punkt 7.4 der Begründung sollte der Text lauten:

Es sind bodenordnende Massnahmen in Form einer freiwilligen oder einer gesetzlichen Umlage zur Verwirklichung der Festsetzungen vorgesehen und erforderlich.

Beschluss:

Den Anregungen des Katasteramtes wird stattgegeben, Ziffer 7.4 der Begründung ist entsprechend zu ändern.

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 19.01.2000

Keine Bedenken

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer

Stellungnahme vom 31.01.2000

Keine Bedenken

sofern das Schreiben vom 14.10.1999 berücksichtigt wird. Insbesondere weisen wir darauf hin, daß die Erschliessung ausschliesslich über die neue Anbindung an die Landesstrasse erfolgen muss. Die Flächen 631/11, 631/1 und 612/56 werden dabei teilweise in die Anlage des Kreisels miteinbezogen. Sollte es sich hierbei um keine öffentlichen Flächen handeln, so ist der Umgriff entsprechend auszuweiten. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von min. 4,5 m zum Rand des Verkehrsraumes der Landesstrasse einzuhalten. Es ist sicherzustellen, daß der Strassenbaulastträger der L 518 von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Für die Herstellung des Knotenpunktes Erschliessung Baugebiet / L 518 ist der maximal erforderliche Platzbedarf als Verkehrsfläche ausgewiesen worden, eine weitere Inanspruchnahme der o.a. Flurstücke wird nach derzeitigen Erkenntnissen für nicht erforderlich gehalten. Baumpflanzungen im Bereich von 4,5 m zum Rand der Verkehrsraumes sind nicht vorgesehen. Bezüglich des Lärmschutzes wird auf den Beschluss vom 8.11.1999 verwiesen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 22.12.1999

Es wird nach wie vor die Auffassung vertreten, daß der Erhalt der Flächen unmittelbar hinter der Hofstelle von Fam. Hepp auch zum Immissionsschutz beitragen kann.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

Es wird darauf hingewiesen, daß die sogenannte Hofstelle im rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldstrasse" als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, so daß zur jetzt geplanten angrenzenden Wohnbebauung im "Holzweg" keine immissionsschutzrechtlichen Abstände erforderlich werden.

Beschluss:

Die Einwände der Landwirtschaftskammer werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.12.1999 öffentlich bekanntgemacht.

Es ging nachfolgende Stellungnahme ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 6.04.2000.

Fam. Karl-Heinz Hepp, Waldstrasse 14, Altleiningen

Schreiben vom 20.01.2000

Bedenken werden wie folgt formuliert:

1. Der Bebauungsplanentwurf stimmt nicht mit dem im Mai 1998 in der Anliegerversammlung vorgestellten Entwurf überein.
2. Die Fläche des Bebauungsplanentwurfes hat sich um 1 ha vergrössert, die L 518 wurde teilweise einbezogen, was zu weiteren Fragen der Kreisgestaltung, Unterhaltungs- und Anliegerkosten führt. Die Ausgleichsfläche wurde erweitert statt sie zu verkleinern. Welchen Charakter hat die Ausgleichsfläche (Ackerland-Rohbauland-Bauland ?). Die Ausgleichsfläche könnte vom Gemeindeökokonto abgebucht werden oder an das Plangebiet angrenzen. Entlang der Höninger Landstrasse oder im Bereich der Eckbachwiesen (sh. B-Plan S. 33 "Kompensationsfläche muss nicht umgelegt werden" !) gibt es Möglichkeiten. Kompensationsmassnahmen im Aussenbereich des Plangebietes können Aufwendungen und Kosten vermindern.
3. Neu ist der Wirtschaftsweg, der mittelfristig als Erschliessungsweg für Erweiterungsflächen in der Ausgleichsfläche dienen könnte.
4. Dem Grundsatz § 1 Abs.5 BauGB "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden" wird u.M.n. nicht entsprochen.
5. Durch die hohe Ausgleichsfläche werden Umlegungsein- und auswürfe stark verzerrt. Der Baulandanteil des Grundstückes 593/1 muss im Umlegungsverfahren gesondert behandelt werden. Bekommt jeder Grundstückseigentümer nach der Umlegung Baufläche zugeteilt ?

Eine weitere Frage stellt sich in Bezug auf die Erschliessungskosten bzw. späteren Grundstückskosten. Strassenbegrünungsmassnahmen werden ebenso über Erschliessungskosten abgerechnet und machen Baugrundstücke für kostengünstiges Bauen uninteressant. Wie hoch werden die Erschliessungskosten und späteren Grundstückskosten geschätzt (pro qm) ? Die späteren Bauplätze werden zu teuer und nicht veräusserbar.

6. Niederschlagswasser soll in ein Versickerungsbecken geleitet werden, das mehr als 120 m vom Baugebiet entfernt liegt, entgegen der natürlichen Fliessrichtung des Eckbaches angelegt ist und ausgebaut werden muss. Die Abwässer erfolgen im Trennsystem, das sehr kostenintensiv ist.
7. Durch die heranrückende Wohnbebauung sind Emissionsprobleme mit der vorhandenen Pferdezucht zu erwarten. Die Abstandsflächen sollen laut Landwirtschaftskammer 50 - 100 m betragen.
8. Emissionen werden durch den erhöhten PKW- und LKW Verkehr im Baugebiet zuneh-

men, zumal die Anwohner und Andere zur Waldstrasse durchfahren werden (60 - 120 PKW/h, siehe B-Plan S. 20). Laut Stellungnahme des Strassenverkehrsamtes Speyer liegt kein Lärmschutznachweis vor.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

- zu 1. Da in den Bebauungsplanentwurf die Bedenken und Anregungen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet wurden, kann der Entwurf nicht mehr mit dem 1998 vorgestellten Vorentwurf übereinstimmen. Die Vorstellung der Änderungen erfolgte durch die öffentliche Auslegung.
- zu 2. Die Vergrößerung der Ausgleichsfläche erfolgt aufgrund der Bedenken der Unteren Landespflegebehörde, die sich der ursprünglichen Argumentation, daß die Gemeinde Altleiningen der Überzeugung ist "das mit den in den B-Plänen "Ortsmitte" und "Dorfwiesen" festgelegten Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des Eckbachtals für die Ortslage ausreichend Massnahmen für den Naturschutz getroffen werden", nicht anschliessen konnte, da hier nur der vorhandene Bestand festgeschrieben wurde, ohne Aufwertungsmassnahmen vorzusehen (s. Stellungnahme der KV vom 28.12.1998). Die Ausgleichsfläche ist weder Acker-, noch Rohbau- oder Bauland, sondern eine öffentliche Fläche (Streuobstwiese). Die Abbuchung vom Ökokonto ist nicht möglich, da die Gemeinde Altleiningen über keine Ökokontoflächen verfügt. Kompensationsflächen sind immer umlegbar (das angeführte Zitat ist im B-Plan nicht enthalten!), auch wenn sie ausserhalb des Plangebietes liegen. Die Minderung von Kosten und Aufwendungen ist damit nicht gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, daß gemäß Rechtsfolge des LPfIG Rhld.-Pf. (§ 5ff) Eingriffe zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind. Solche Massnahmen haben im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erfolgen. Erst wenn ein Ausgleich nicht erfolgen kann, sind Ersatzmassnahmen festzulegen. Da ein Ausgleich im Zusammenhang und innerhalb des Baugebietes herbeigeführt werden kann, können keine Ersatzflächen ausserhalb des Baugebietes herangezogen werden.
- zu 3. Der Wirtschaftsweg dient als Ersatz für den durch die Planung entfallenden Weg FIStNr. 534 und wurde auf Betreiben der Landwirtschaftskammer aufgenommen. Die spätere Nutzung als Erschliessungsweg für evtl. Erweiterungsflächen ist unrealistisch, da zum einen der Baulandbedarf der Gemeinde Altleiningen mit dem Baugebiet Holzweg gedeckt ist, und zum anderen die Umnutzung von Streuobstwiesen in Baulandflächen eines derart hohen Ausgleiches bedarf, daß mit einer Umwidmung nicht gerechnet werden kann.
- zu 4. Der angesprochenen Grundsatz bezieht sich auf die Nutzung von Grund und Boden für Baulandzwecke. Durch die sparsame Erschliessung und relativ kompakte Bebauung wird diesem Grundsatz sehr wohl entsprochen. Grosse Teile des Plangebietes dienen sogar ausdrücklich dem Natur- und Landschaftsschutz bzw. dessen Entwicklung.
- zu 5. Die Fragen unter Ziffer 5 können auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abgehandelt werden, diese werden im sich anschliessenden Umlegungsverfahren abgehandelt, im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

Auch die Fragen bezüglich der Höhe der Erschliessungskosten kann im Bebauungsplanverfahren nicht abgehandelt werden. Vorgesehen ist, wie bereits unter Ziffer 4 ausgeführt, eine sparsame Erschliessung. Dies wird sich auch auf die Höhe der zu erwartenden Erschliessungskosten auswirken.

- zu 6. Ursprünglich sollte die Versickerungsfläche direkt westlich des Baugebietes in der Verlängerung der Einmündung ins Baugebiet liegen (F1StNr. 554/1), scheiterte jedoch an der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit. Die jetzt gewählte Trasse ist mit Sicherheit teurer, dafür aber realisierbar und verläuft im übrigen mit dem natürlichen Geländegefälle. Das Becken liegt entlang des Eckbaches, die Einleitung erfolgt selbstverständlich in Fliessrichtung. Die Abwasserentsorgung im Trennsystem ist Folge des seit 1995 geänderten Landeswassergesetz Rhld. Pf.
- zu 7. Es wird darauf hingewiesen, daß die sogenannte Hofstelle im rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldstrasse" als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, so daß zur jetzt geplanten angrenzenden Wohnbebauung im "Holzweg" keine immissionsschutzrechtlichen Abstände erforderlich werden. Die Abstände zu den nördlich angrenzenden Nachbarn sind mit denen der neu geplanten Bebauung identisch, bzw. liegen sogar näher an den Pferdestallungen, ohne daß es hier zu Einsprüchen oder Belästigungen gekommen ist. Die angegebenen Abstandswerte sind rechtlich nicht belegt.
- zu 8. Bezüglich der Verkehrssituation wurden bereits ausführliche Stellungnahmen abgegeben (siehe z.B. Ziffer 3 der Stellungnahme zu den Bedenken der Fam Hepp vom 18.11.1998), Bedenken vom Gemeinderat in der Sitzung vom 8.11.1999 zurückgewiesen worden. Die zitierten 60 PKW/h (in verkehrsschwachen Zeiten) bezogen sich im übrigen auf das gesamte Baugebiet, diese vollständig auf die Waldstrasse anzurechnen ist völlig unrealistisch (aus Ziffer 5.1 der Begründung: "Um den Anliegern der Waldstrasse Rechnung zu tragen, wurde die Zufahrt zur Waldstrasse auf das Mindestmass zurückgenommen. Durch diese Verschmälerung wird sich der Hauptverkehr zur L 518 orientieren. Es ist davon auszugehen, daß lediglich die Bewohner der ca. sechs / sieben Häuser, die am äussersten Rand des neuen Baugebietes zur Waldstr. hin liegen, wechselweise die Hauptzufahrt zur L 518 bzw. die Waldstr. benutzen. Für die weiteren Grundstücke ist die Zufahrt zur Waldstr., bei konsequenter Fortsetzung des Konzeptes (z.B. verkehrsberuhigter Ausbau), mit erhöhtem Aufwand verbunden und wird daher in der Regel gemieden werden. Im Gegenzug wird über die neue Verbindungsstrasse die Waldstr. an das Gebiet der Freizeitanlagen angeschlossen (Sportplatz, Tennisplätze an der Sportplatzstrasse), so daß insgesamt nur eine Umverteilung der Verkehrsströme erfolgt.")

Beschluss:

Die Einwände der Fam. Hepp werden aus den o.a. Gründen zurückgewiesen.

Neustadt / Altleiningen, den 27.04.2000



VG Hetteneidelhelm		Gemeinde Altleiningen	
		Anlage 2a	
BEBAUUNGSPLAN "HOLZWEG" - Mögliche Bebauung FISNr. 605/4 -			
Maßstab	1 : 1.000	Norden 	
Stand:	15. Mai 1999		
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501		NEUMÜLLER Ingenieur GmbH Bruchstrasse 79 67098 Bad Dürkheim Tel. 06322/68047 - Fax: 8137	

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Holzweg"
Eingriffsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

Anlage 4

Stand: 27.04.2000

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
1a	Streuobstwiese (überwachsen)	2.640		0,80		2.112,00
1b	Streuobstwiese (überwachsen)	3.100		0,80		2.480,00
1c	Streuobstwiese (gepflegt)	2.400		0,80		1.920,00
2a	Gebäudeflächen, Nutz- und Ziergärten	8.370		0,20		1.674,00
2b	Alter Baumbestand	3.300		0,60		1.980,00
2c	Reitplatz	1.040		0,10		104,00
3a	Landwirtschaftl. Nutzfläche in wechselnder Nutzung	53.540		0,40		21.416,00
3b	Pferdekoppel	9.380		0,20		1.876,00
3c	Wirtschaftsgrünland auf frischem Standort	2.040		0,50		1.020,00
4	Hochstaudenfluren (4a,b,c)	2.380		0,50		1.190,00
5a	Odenwaldstrasse	630		0,00		0,00
5b	Graswege (FISNr. 605/4+534)	1.520		0,20		304,00
5c	Höninger Strasse - L 518	1.680		0,00		0,00
5d	Lichtes Gehölz auf Wiese	580		0,30		174,00
5e	Alter Gehölzbestand an L 518	220		0,70		154,00
5f	Bankett mit Einzelbäumen	270		0,50		135,00
5g	Mähwiese/Bankett	850		0,30		255,00
	Summe:	93.940				36.794,00

Tabelle 1: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - BESTAND

1	Erschließungsstrasse - ohne Einmündung L 518	7.295		0,00		0,00
2	Verkehrsfläche - Einmündung L 518	(4.580)				
2a	Kreisel mit Zufahrten	2.520		0,00		0,00
2b	Alter Gehölzbestand an L 518	220		0,70		154,00
2c	Mähwiese/Bankett	675		0,30		202,50
2d	Bankett mit Einzelbäumen	175		0,50		87,50
2e	Lichtes Gehölz auf Wiese (ausserhalb Erhaltgsgebot)	230		0,30		69,00
2f	Flächen mit Gehölzanpflanzungen	310		0,50		155,00
2g	Wiesenflächen (Bankette)	450		0,30		135,00
3	15 Strassenbäume je 50 ÖWZ					750,00
4	Wege unbefestigt (Fußwege)	800		0,10		80,00
5	Öffentliche Grünflächen	4.320		0,40		1.728,00
6	Private Grünflächen - Erhaltungsgebot	3.300		0,60		1.980,00
7	Flächen für Streuobstwiesen - Erhaltung + Aufwertg.	3.305		0,80		2.644,00
8	Flächen für Streuobstwiesen - Planung	16.930		0,75		12.697,50
9	Geplante private Grundstücksflächen (WA):	(38.520)				
9a	hiervon GRZ: 0,3	11.556		0,00		0,00
9b	Nebenflächen gemäß § 19 BauNVO	5.778		0,10		577,80
9c	Private Gartenflächen	21.186		0,40		8.474,40
10	Geplante private Grundstücksflächen (MI):	(12.850)				
10a	hiervon überbaubar gemäß Baugrenzen	3.107		0,00		0,00
10b	Erhaltungsgebot (Fl. der verbr. Streuobstwiese)	5.740		0,80		4.592,00
10c	Private Gartenflächen	4.003		0,40		1.601,20
11	-					-
12	Versickerungs-/Rückhaltefläche	2.040		0,50		1.020,00
	Summe:	93.940				36.947,90

Tabelle 2: Ermittlung der Ökologischen Wertzahl - PLANUNG

SALDO:						153,90
---------------	--	--	--	--	--	---------------

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 1.12.1994 und 17.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Holzweg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.1997 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 8.11.1999 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 7.12.1999 vom 27.12.1999 bis 26.01.2000 öffentlich ausgelegen

Altleiningen, den 17.05.2000

Meister
Orts-(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1.000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) und die Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 7.12.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 7.12.1999 wurde am 6.04.2000 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 15.05.2000 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 26.05.2000

Meister
Orts- (Bürgermeister)



Bebauungsplan "Holzweg" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 17.05.2000

Meister
Orts- (Bürgermeister)

