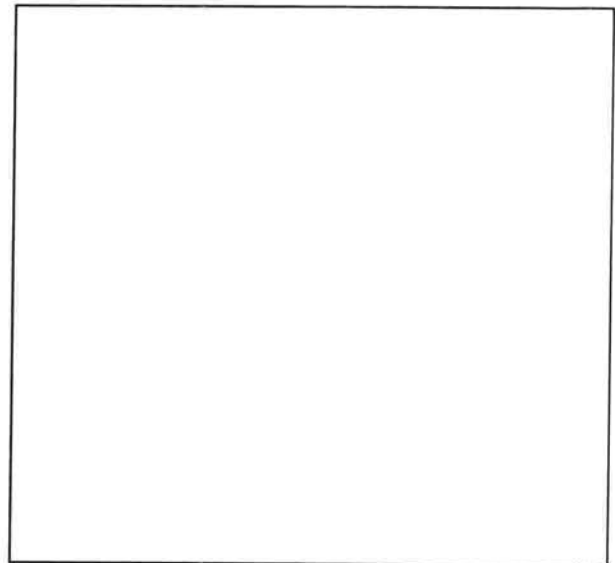
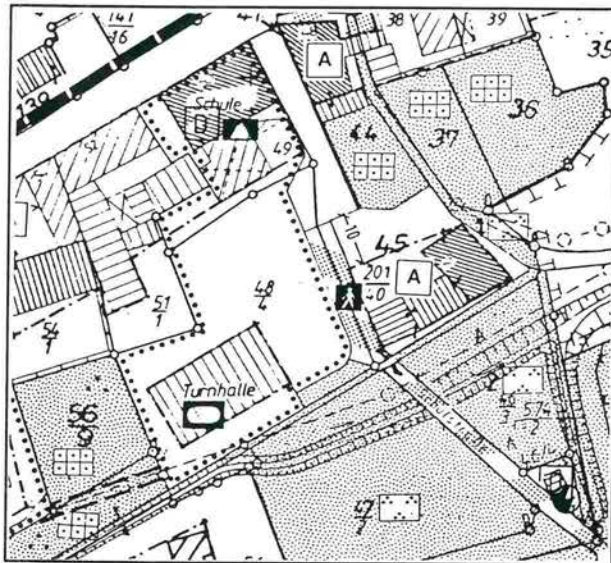




**Altleiningen**



**Bebauungsplan "Ortsmitte"**  
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen  
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Neustadt, 30. Dezember 1998

---

**HINWEIS:**

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

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. 07. 1996 (BGBl. I , S. 1189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV '90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

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 in der Fassung 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 Mischgebiet § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen an der vorderen und den seitlichen Grundstücksseiten als Grenzbauten errichtet werden.  
Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. **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 oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
5. **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB  
Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: 'Schule' und 'Kindergarten' dienen der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim bzw. der Ortsgemeinde Altleiningen. Innerhalb dieser Flächen gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.  
Die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: 'Kirche' dient der ev. Kirche, Altleiningen.
6. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes 'Verkehrsberuhigte Zone', 'Fußweg' und 'Parkplatz' ausgewiesen.
7. **Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Nutz- und Ziergärten**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Im Bereich privater Grünflächen sind Neupflanzungen von Gehölzen nur mit einheimischen und standortgerechten Arten bzw. mit eingebürgerten Laubgehölzen nach Artenliste zulässig.  
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 Artenliste gemäß Ziffer 11.3 zu ersetzen.
8. **Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
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 11.3 zu ersetzen.
- 8.1 **Zweckbestimmung Festplatz:**  
Die Platzfläche ist dauerhaft in wassergebundener Decke zu erhalten. Pflasterungen für Wegeflächen, Zufahrt etc. sind nur einer Größe von maximal 15% der Gesamtfläche zulässig und in sog. Ökopflaster auszuführen. Neupflanzungen von Gehölzen sind nur mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 11.3 zulässig.

**8.2 Zweckbestimmung Parkanlage:**

Die Parkanlagen sind unter der Maßgabe einer dörflich-ländlichen Gestaltung, einem wohnungsnahen Landschaftserleben und zum Zwecke der allgemeinen Erholungsnutzung für Fußgänger und Radfahrer zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Neupflanzungen von Gehölzen sind nur mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 11.3 zulässig. Erschließungswege und Flächen für die Erholungsnutzung dürfen nur in wassergebundener Decke ausgeführt werden. Sonstige bauliche Einrichtungen die der Erholungsnutzung dienen (Sitzplätze etc.) sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

Die Fläche mit der Kennziffer - 1 - dient der Wiederherstellung eines offenen Ablaufes des 20-Röhrenbrunnens und eines begleitenden Fußweges mit Anschluß an den Fußweg in der Fläche mit der Kennziffer 2.

In der Fläche mit der Kennziffer - 2 - ist, unter Beachtung der behördlichen Genehmigungspflicht die Anlage eines Teiches und eines Erschließungsweges mit Sitzanlagen zulässig. Der Weg darf an mindestens 50% der Uferlänge nicht weiter als 1,50 m an die Wasserlinie herangeführt werden.

**8.3 Zweckbestimmung Spielplatz:**

Der Spielplatz ist zum Schutz der angrenzenden Röhrichtflächen auf der südlichen und östlichen Seite einzuzäunen. Die Zaunanlage ist dicht mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen bis 40 qm Grundfläche (einzeln oder in der Summe), die dem Zweck der Grünfläche dienen, zulässig.

**8.4 Zweckbestimmung Ballspielplatz:**

Das Spielfeld des Ballspielplatzes darf ausschliesslich als Wiesenfläche oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.

**9. Fläche für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****9.1 Flächen mit der Kennziffer 1:****Zulässig Maßnahmen:**

Unter Nachweis der besonderen Zielabsichten durch einen Pflegeplan und nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden der Landespflege und der Wasserwirtschaft sind Maßnahmen zur Erhaltung oder Verbesserung der Biotopstruktur der Fließgewässer und ihres Überschwemmungsbereiches zulässig. Dies gilt insbesondere für die Wiederherstellung des natürlichen Fließprofils des Eckbaches südlich des Spielplatzes. Zulässig sind ausdrücklich auch Verordnungen zum zeitlich begrenzten Schutz der Brut- und Laichphasen.

Zulässig ist die Beseitigung von Graupappeln bei gleichzeitigem Ersatz durch einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste Ziffer 11.3.

**Unzulässige Maßnahmen:**

Unzulässig sind alle Maßnahmen, die die Bestandsqualitäten oder das Entwicklungspotential beeinträchtigen. Hierunter ist vor allem die Beseitigung und Umnutzung des

derzeitigen Vegetationsbestandes zu verstehen, soweit sie nicht oben ausdrücklich als zulässig bezeichnet wurden.

## 9.2 Flächen mit der Kennziffer 2:

### Zulässig Maßnahmen:

Mähwiesennutzung mit max 2-maliger Mahd/Jahr und extensive Weidenutzung (maximal 0,6 GVE (Grossvieheinheiten) pro ha) ausserhalb der vorhandenen Gehölzbestände. Diese sind durch geeignete Massnahmen, insbesondere vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen.

Zulässig sind Massnahmen des naturnahen Hochwasserschutzes unter Nachweis der besonderen landespflegerischen Zielabsichten durch einen Pflegeplan und nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

### Unzulässige Maßnahmen

Unzulässig sind alle Maßnahmen, die die Bestandsqualitäten oder die das Entwicklungspotential beeinträchtigen. Hierunter sind vor allem Maßnahmen zur Entwässerung (Drainage), der Umbruch zur ackerbaulichen Nutzung und die Mineraldüngung der Flächen zu verstehen.

## 10. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Führung, Überwachung und Unterhaltung der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger zu belasten.

Der durch Leitungsrecht gekennzeichnete Schutzstreifen der 20 - kV Leitung ist von (neuen) Standorten für Bäume freizuhalten.

## 11. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### 11.1 Anpflanzen von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Standorte sind mit Solitär-bäumen einheimischer und standortgerechter Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 11.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Massnahmen, die geeignet sind, den durchwurzelungsfähigen Bodenkörper zu beeinträchtigen sind zu unterlassen bzw. bedürfen der Genehmigung.

### 11.2 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern und Heistern aus einheimischen und standortgerechten Arten nach der Pflanzliste Ziffer 11.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Massnahmen, die geeignet sind, den durchwurzelungsfähigen Bodenkörper zu beeinträchtigen sind zu unterlassen bzw. bedürfen der Genehmigung.

**11.3 Pflanzliste****Bäume 1. Ordnung:**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus    | Bergahorn     |
| Acer rubrum            | Rotahorn      |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie   |
| Betula verrucosa       | Birke         |
| Castanea sativa        | Edelkastanie  |
| Corylus colurna        | Baumhasel     |
| Fagus sylvatica i.S.   | Rotbuche      |
| Fraxinus excelsior     | Esche         |
| Juglans regia          | Walnuss       |
| Platanus acerifolia    | Platane       |
| Populus alba           | Silberpappel  |
| Populus nigra          | Schwarzpappel |
| Quercus robur          | Stieleiche    |
| Quercus petraea        | Traubeneiche  |
| Tilia cordata          | Winterlinde   |
| Tilia platyphyllos     | Sommerlinde   |
| Salix alba             | Silberweide   |

**Bäume 2. Ordnung:**

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre     | Feldahorn             |
| Alnus glutinosa    | Roterle               |
| Carpinus betulus   | Hainbuche             |
| Crataegus monogyna | Eißdorn               |
| Populus tremula    | Zitterpappel          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche          |
| Sorbus aria        | Mehlbeere             |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche             |
| Sorbus intermedia  | Schwedische Mehlbeere |

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

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Acer negundo              | Eschenahorn              |
| Acer negundo 'Variegatum' | Buntlaubiger Eschenahorn |
| Acer ginnala              | Feuerahorn               |
| Acer rubrum               | Rotahorn                 |
| Cornus mas                | Kornelkirsche            |
| Corylus avellana          | Hasel                    |
| Corylus maxima 'Purpurea' | Blut-Hasel               |
| Malus spec.               | Zierapfelarten           |
| Prunus cerasifera 'Nigra' | Blut-Pflaume             |
| Prunus mahaleb            | Steinweichsel            |
| Prunus padus              | Traubenkirsche           |
| Prunus spinosa            | Schlehe                  |
| Pyrus pyraster            | Holzbirne                |
| Salix caprea              | Salweide                 |
| Sorbus domestica          | Speierling               |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Syringa vulgaris spec. | Flieder |
| Taxus baccata          | Eibe    |

**Sträucher, 2. Ordnung:**

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Amelanchier ovalis         | Gewöhnliche Felsenbirne  |
| Forsythia intermedia       | Goldglöckchen            |
| Buddleia                   | Sommerflieder, in Sorten |
| Cornus alba, in Sorten     | Hartriegel               |
| Euonymus europaeus         | Pfaffenhütchen           |
| Ligustrum vulgare          | Liguster                 |
| Potentilla fruticosa spec. | Fingerstrauch            |
| Philadelphus i.S.          | Pfeifenstrauch           |
| Prunus spinosa             | Schlehe                  |
| Rhamnus frangula           | Faulbaum                 |
| Rhododendron spec.         | Rhododendren in Sorten.  |
| Rosa spec.                 | Wildrosen in Sorten      |
| Salix spec:                | Buschweiden in Sorten    |
| Viburnum opulus            | Schneeball               |

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und eingebürgerten, "alten" Gartenflora sind zulässig.

## 12. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Erhalt von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten zu erhaltenden Bäume sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Arten der Pflanzliste Ziffer 11.3 zu ersetzen.

Massnahmen, die geeignet sind, den durchwurzelungsfähigen Bodenkörper zu beeinträchtigen sind zu unterlassen bzw. bedürfen der Genehmigung.

## II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 86 LBauO

### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO

#### 1.1 **Fassadengestaltung**

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

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

#### 1.1.1 Zulässig sind :

- Fassadenflächen in Putz, in Sandstein oder konstruktivem Sichtfachwerk,

- Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

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

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

#### 1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen

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

#### 1.1.4 Farbgestaltung

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

Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

### 1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Strassenbild angepasst sein. Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

Rolläden-, Jalousetten- und Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein. Klappläden und Sandsteingesimse sind zu erhalten.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format im Verhältnis von 1 : mindestens 1,25 aufweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn das historische Bild des Gebäudes dies vorgibt (z.B. bei bestehenden Sandsteingesimsen von Hoftoren).

Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig. Sie sind durch Pfeiler von mindestens 24 cm Breite zu unterbrechen. Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und mit einem mindestens 50 cm hohen Sockel - gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche - zulässig.

### 1.3 Vorbauten und Markisen

Vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbare Balkone, Loggien und Brüstungen sind unzulässig. Erker sind zulässig, wenn sie dem historischen Bild der Fassade entsprechen.

Sonnenmarkisen dürfen Details der Fassadengliederung nicht überdecken. Die Markisenform ist der Fensteröffnung anzupassen. Markisen als Werbeträger sind nicht zulässig.

### 1.4 Dachgestaltung

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

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie haben sich in Lage, Grösse, Material und Farbgebung in die Dachlandschaft einzufügen. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 50 % einer Dachseite in Anspruch nehmen. Dachgauben dürfen die Firstlinie nicht überschreiten und die Traufkante nicht unterbrechen. Zwerchgiebel sind zulässig.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nicht zulässig.

Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Allgemein zulässig sind jedoch Lüftungsfenster bis zu einer Grösse von 0,25 qm.

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

### 1.5 Werbeanlagen § 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

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

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

### 1.6 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 gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Stellflächen und Zugänge sollen mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.

Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 11.3 bzw. eingebürgerte Laubgehölze zulässig.

**2.2 Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

## Hinweise

**1. Denkmalpflege**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Baudenkmäler sind aus der Denkmalliste nachrichtlich übernommen. Jede bauliche Veränderung bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

**2. Archäologische Funde**

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

**3. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

**4. Regenwasserversickerung**

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 erfolgen. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern.

Ausgefertigt:

Altleiningen den, 03. MRZ. 1999

  
(Bürgermeister)

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan "Ortsmitte"**  
**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**
  
- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Erschliessung
  - 5.4 Ver- und Entsorgung
  - 5.5 Grünordnung und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 5.6 Gestaltung
  
- 6. Planungsdaten**
  
- 7. Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Umweltverträglichkeit
  - 7.2 Altlasten
  - 7.3 Bodenordnung
  - 7.4 Kostenschätzung und Finanzierung
  
- 8. Verfahrensvermerke**

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

### 1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südosten 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

Das Plangebiet umfasst Teile des eigentlichen Ortskernes von Altleiningen sowie die Talau des Eckbaches. Im Norden begrenzt die Hauptstrasse den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Westen und Süden die Bahnhofstrasse bzw. die Nordgrenze des FISTNr. 668/4. Die Bahnhofstrasse liegt ausserhalb des Geltungsbereiches. Im Osten bildet der Bebauungsplan "Dorfwiesen", der sich ebenfalls in Aufstellung befindet, die Grenze. Sie verläuft östlich des Fussweges der senkrecht zur Kirchstrasse verläuft (FISTNr. 201/12) und in der Verlängerung östlich des FISTNr. 676/2.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim abgeleitet. Dieser stellt den bebauten Teil des Plangebietes - mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf - als Gemischte Baufläche dar. Die südlich des Eckbaches liegenden Flächen sind als "Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage" ausgewiesen.

Im FNP ist auf der Höhe des ehemaligen Bahndammes auch noch eine geplante "überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstrasse" ausgewiesen. Diese Planung steht allerdings weder auf örtlicher noch auf überörtlicher Ebene noch zur Diskussion. Der Flächennutzungsplan ist daher gerade im Bereich des Bebauungsplanes "Ortsmitte" völlig überholt, wodurch sich die Abweichungen zum erstellten Bebauungsplan ergeben.

Der Landschaftsplan der VG Hettenleidelheim von 1989 beinhaltet für das Plangebiet lediglich die zeichnerische Festsetzung "Öffentliche Grünfläche".

### 3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung des gesamten Bereiches um den großen, bislang untergenutzten Kerweplatz sowie die Sicherung, Gestaltung oder Nutzung der Wiesen-, Hochstauden- und Röhrichflächen östlich dieses Platzes. Eine weitere Bebauung oder sonstige flächenversiegelnde Nutzung soll in diesem Bereich mittels des Bebauungsplanes unterbunden werden.

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

Der bebaute Bereich entlang der Hauptstrasse ist Teil des eigentlichen Ortskernes von Altleiningen. Die Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Bauten mit Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Flachdächern, überwiegend rotbrauner Dachdeckung. Der gesamte Bereich weist Mischgebietscharakter auf. Es finden sich neben Wohnhäusern eine Metzgerei, ein Handwerksbetrieb, ein Frisör, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Im Plangebiet liegen auch die Gemeinbedarfsflächen für die Schule und den Kindergarten. Südlich an die Bebauung grenzt zunächst ein zusammenhängender Bereich aus Nutz- und Ziergärten an, der dann in die offene Wiesen-, Hochstauden- und Röhrichflächen übergeht.

Die Kirchstrasse ist im Zuge der Ortsgestaltung ausgebaut, gepflastert und in der Aufweitung vor dem Kirchportal auch gezielt bepflanzt. An der südlichen Kirchstrasse liegen noch drei unbebaute Parzellen.

Östlich der Bahnhofstrasse (ehemaliger Bahnhofplatz) liegt der Festplatz der Gemeinde mit den alten Bahnhofsgebäuden, in deren Hauptgebäude heute die Post untergebracht ist. Der Festplatz ist aschebedeckt und mit Pflanzkübeln umstanden. Bemerkenswert ist die Baumreihe am nördlichen Rand des Kerweplatzes. Bei diesen alten - wohl über 80-jährigen - Laubbäumen handelt es sich um Linden und Rosskastanien, die im Wechsel stehen. Die Böschung zur Oberen Bahnhofstrasse hin (südlicher Rand des Festplatzes) wird von einem mehr oder weniger geschlossenen und altersstrukturierten Gehölzstreifen gebildet.

Innerhalb des Plangebietes fließen der Märzweierbach und der Eckbach. Beide Gewässer sind allerdings stark degradiert, über grössere Abschnitte verrohrt oder stark befestigt.

Zwischen dem ehemaligen Bahndamm und dem Eckbach im Osten des Geltungsbereiches liegt eine Fläche deren Grossteil von Röhrichbeständen eingenommen wird. Die Fläche ist Überschwemmungsraum des Eckbaches, der allerdings durch die in diesem Bereich liegende Aufschüttung des Spielplatzes deutlich reduziert wurde. Die gesamte Fläche ist als Biotop Nr. 3033 der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst und im Bebauungsplan als Schützenswerte Fläche zu berücksichtigen.

Die detaillierte Bestandsaufnahme der unbebauten Flächen und der Gehölze ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der gesamte Bereich südlich des Eckbaches ist fussläufig erschlossen. Die vom alten Bahnhof kommende aufgelassenen Bahnlinie (heute Fussweg) ist Teil des Drei-Burgenweges und hat damit Bedeutung für die Naherholung. Die Verlängerung der Schulstrasse ist die fussläufige Verbindung in die südlichen Baugebiete von Altleiningen.

## 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan setzt, mit Ausnahme einer Baulückenschliessung an der Kirchstrasse, keine über den Bestand hinausgehenden überbaubaren Flächen fest. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde für das gesamte Plangebiet eine Entwicklungskonzeption erarbeitet, die in der Abb. 2 (am Ende dieses Kapitels) dargestellt ist.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend als "Mischgebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe sowie den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (Schule) bzw. der Ortsgemeinde Altleiningen (Kindergarten). Gemäß dem Kindertagesstättenbedarfsplan des Landkreises Bad Dürkheim von 1994 ist der Bedarf an Kindergartenplätzen auf längere Sicht gedeckt. Eine Erweiterung des Kindergartens ist daher nicht notwendig. Auch für die Schule stehen keine Erweiterungspläne zur Diskussion.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche beträgt für jedes Grundstück 50 % (GRZ 0,5). Dies entspricht der derzeitigen durchschnittlichen Überbauung. Eine weitere Verdichtung entsprechend der für Mischgebiete zulässigen GRZ von 0,6 ist aufgrund der engen baulichen Situation (kleine Grundstücke und enge verkehrliche Lage) nicht sinnvoll. Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls entsprechend dem derzeitigen durchschnittlichen Bestand auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

Auch die Bauweise entspricht dem derzeitigen Bestand. Die Gebäude stehen zumeist eng beieinander oder sind insgesamt als Grenzbauten errichtet, so daß auch zukünftig eine derartige Bebauung zulässig sein soll.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den Charakter des Ortsbildes beizubehalten.

### 5.3 Erschliessung

Die dargestellte Erschliessung gibt den tatsächlichen Bestand wieder. Ergänzungen oder Änderungen sind nicht notwendig. Die Erschliessung bleibt unverändert bestehen.

Eine Ausnahme bildet der Bereich der 'Verkehrsberuhigten Zone'. Diese dient der Erschließung der anliegenden Bebauung. Im Gegensatz zur umgebenden Fläche des Festplatzes ist hier eine Versiegelung weiterhin zulässig.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

#### 5.5 Grünordnung und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ein wesentlicher Teil des Bebauungsplanes ist als "Private" oder "Öffentliche Grünfläche" oder als Fläche zum "Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Festsetzungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes erarbeitet und sind in diesem ausführlich begründet und hier auszugsweise wiedergegeben:

##### "5. Landespflegerisches und grünordnerisches Entwicklungskonzept (sh. Plan Entwicklungskonzept)

Die im folgende einzeln dargestellte landespflegerische und grünordnungsplanerische Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich beruht auf einem gestuften Gesamtkonzept, das sich stringent aus der Situation einer eng bebauten Ortslage, den naturnahen Flächen in der Talaue und den dazwischenliegenden, größtenteils umgestalteten und minder genutzten Freiflächen ergibt:

Innerhalb der Ortslage können kaum grünordnungsplanerische Vorschläge aufgestellt werden. Hier geht es vorrangig um die Festschreibung einer städtebaulichen Ordnung, die langfristig eine regionaltypische Bebauung garantieren soll. Die Ausweisung von 3 Wohnbauflächen in der Kirchstrasse ist nur als Abrundung der bestehenden Bebauung zu sehen und auch landespflegerisch sinnvoll, da hier die Erschließung bereits vorhanden ist.

Die weitgehend unbebauten Flächen um den alten Bahnhof (Post) und die Schulstrasse einschließlich bestehendem Spielplatz sind im städtebaulichen und grünordnungsplanerischen Sinne wertvolle innerörtliche Freiflächen, die zukünftig in Nutzung und Gestalt eine höhere Wertigkeit innerhalb Altleiningens erhalten sollen. Ihre Ausweisung als "Grünflächen besonderer Zweckbestimmung" ermöglicht gleichzeitig den Aufbau einer "Pufferzone" zwischen Bebauung und Talniederung.

In der eigentlichen, noch vorhandenen Talaue soll schließlich eine rein landespflegerisch orientierte Konzeption von verschiedenen Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Flächen ermöglicht werden.

Zuletzt darf nicht unerwähnt bleiben, daß mit dem hier vorgestellte Konzept nicht das Idealbild aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes erreicht werden kann. Ein solches Konzept müsste zum Ziel haben, die Wiesenniederung westlich der Bahnhofstrasse, **unter Beseitigung** des Kerweplatzes mit Altem Bahnhof und des Spielplatzes mit der Niederung im Osten des Geltungsbereiches zu verbinden. Solche Maßnahmen verbietet sich allein aus Kostengründen. Selbst die in Rahmen dieser Arbeit angedachte und in den Gremien diskutierte Rücknahme der Aufschüttungen am Spielplatz scheiterte letztendlich an den hohen Kosten.

##### 5.1 Landespflegerisches Zielkonzept im Auenbereich

Wie bereits oben ausgeführt, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes und da mit auch dieses Grünordnungsplanes in wesentlichen Teilen der Sicherung der tieferliegenden Auenflächen am Eckbach.

Der Aussageschärfe eines Grünordnungsplanes bzw. der Möglichkeiten zur rechtlichen Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes sind enge Grenzen gesetzt. Die folgen-

den Entwicklungsvorschläge werden deshalb nur insoweit über diesen Rahmen hinaus formuliert, als dies für das Verständnis der Entwicklungsziele sinnvoll ist. Außerdem kann die Erhebungs- und Aussageschärfe des GOP nicht die für eine weitere Entwicklung des Eckbaches im Bereich der Ortsgemeinde Altleiningen notwendige **Pflegeplanung** ersetzen. Allerdings soll der Bebauungsplan die für eine sinnvolle Entwicklung notwendigen Flächen sichern.

Die Ziele wurden gemeinsam mit denen für die östlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes "Dorfwiesen" erarbeitet und stehen in engem Zusammenhang mit der dort angestrebten Entwicklung.

Im Zentrum der Entwicklungsvorschläge steht das Fließgewässer des Eckbaches mit seinen Ufern und Auenflächen. Der Märzenweiherbach mit seinen Ufern weist zwar auch ein gewisses Entwicklungspotential auf, durch die beengte Lage sind die möglichen Maßnahmen aber erheblich eingeschränkt. Die Beschreibung der einzelnen Maßnahmen folgt dem Verlauf der Gewässer von Westen nach Osten:

- Es sollte geprüft werden, ob vor den Anwesen Bahnhofstrasse 8 + 10 eine Offenlegung des Eckbaches möglich ist. Allerdings besitzt dieser Vorschlag nur eine geringe Chance auf Realisierung, da es sich um eine private Grundstücksfläche handelt;
- Ab dem vorgenannten Grundstück sollten die Ufer der Fließgewässer abgeflacht und das Querprofil aufgeweitet werden. Dabei ist markanter Gehölzbestand zu schützen;
- Entlang der gesamten Fließstrecke ist eine natürliche bachbegleitende Gräser-, Stauden- und Gehölzstruktur zu entwickeln;
- Nach der Unterquerung der Schulstrasse sollte die unnatürliche Anbindung des Eckbaches an den Märzenweiherbach aufgelassen werden und der Wasserlauf südlich des Spielplatzes in annähernd natürlicher Lage wiederhergestellt werden. Ab Spielplatz ist der ehemalige Verlauf noch im Gelände erkennbar;
- Die bestehende private Gartennutzung auf Flurstück 676 /2 sollte langfristig aufgegeben werden. Diese als Zier- und Nutzgarten angelegte Fläche tangiert unmittelbar das linke und rechte Ufer des Eckbaches und unterbricht die naturnahen Biotopkomplexe im Geltungsbereich des B-Planes von denen des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Dorfwiesen". Eine Ersatzfläche könnte auf einem derzeit ungenutzten Nachbargrundstück (Flurstück 24) angeboten werden. Diese Fläche weist zwar durch die aufgegebenen Nutzung eine mittlere Bedeutung auf, für eine zusammenhängende Entwicklung der Talau ist sie aber nicht von Bedeutung. Sie sollte im B-Plan entsprechend als "Private Gartenfläche" ausgewiesen werden.
- Die im Bestand erfassten **Biotope hoher Bedeutung** für den Natur- und Landschaftshaushalt sollen mit einer entsprechenden zeichnerischen Signatur ("T-Flächen") im Bebauungsplan gekennzeichnet und im Rahmen der Textlichen Festsetzungen die Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsbeschränkungen formuliert werden;
- Die flächige Entwicklung der Röhrichte, Hochstaudenfluren und Wiesen sollte dauerhaft beobachtet werden, die notwendigen Steuerungs- und Pflegemaßnahmen für diese Bereiche ist durch einen Pflegeplan zu formulieren.
- Die Röhrichtflächen im Osten und die Entwicklungsflächen im Süden des Spielplatzes sollten durch eine Zaunanlage und eine dichte Bepflanzung vor einer - für Kinder sicherlich interessante - Nutzung als Nebenspielfläche geschützt werden. Dadurch sollen die im Bestand bereits sichtbare Zerstörung der Vegetation und die Störungen dieser potentiellen Brutfläche vermieden werden.

## 5.2 Grünordnungsplanerisches Zielkonzept für die übrigen Freiflächen des Geltungsbereiches

- Auf der Fläche der Einheit 6 zwischen Märzenweiherbach und Eckbach ist die Anlage eines Dorfteiches mit eingeschränkter Nutzung der Ufer und einer naturnahen Gehölz-

bepflanzung denkbar. Zwar weist die Fläche derzeit eine **mittlere** Wertigkeit auf, eine weitergehende naturnahe Entwicklung ist aber eher pessimistisch zu sehen. Da gleichzeitig bereits negative Entwicklungen (Abstellplatz, Lagerfläche etc.) erkennbar sind, ist es sinnvoller, hier durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche eine dauerhafte Ordnung zu sichern. Für eine solche Maßnahme spricht auch die bereits vorhandene Erschließung durch den die Fläche kreuzenden Weg (Schulstrasse).

- Der gesamte Bereich von Kerweplatz, altem Bahnhof und die Flächen südlich der alten Bahnlinie sollten eine Umstrukturierung als innerörtliche Grünanlage mit einem abgestuften Nutzungs- und Gestaltungskonzept erfahren. Dabei ist natürlich sowohl die Beschickung der Kerwe zu gewährleisten, als auch eine ganzjährige Benutzbarkeit durch eine adäquate Gestaltung als innerörtliche Freifläche sicherzustellen.
- Für das Gebäude des alten Bahnhofes mit Lokschuppen ist sowohl eine öffentliche Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus, Vereinsheim o.ä. denkbar, als auch eine private Nutzung als Restaurant, Weinstube o.ä.. Auch letzteres sollte aber eine Nutzung sein, die einen gewissen öffentlichen Charakter und eine soziale Mittelpunktfunktion im Ort aufweist. Für beide Nutzungsformen sind genügend Flächen für eine entsprechende bauliche Entwicklung mit einer gestalterisch aufgewerteten Freiraumnutzung incl. Parkplätzen sicherzustellen;
- Die Fläche östlich des Bahnhofes kann als Spielplatz/Ballspielplatz umgestaltet werden;
- Notwendige Fußwegeverbindungen sind optisch aufzunehmen und zu betonen;
- Die Fläche östlich der Schulstrasse und südlich der alten Bahnlinie ist weitgehend zu erhalten. Denkbar sind hier aber vorsichtige gestalterische Maßnahmen zur Nutzung als extensive Grünanlage (Fußweg, einzelne standortgerechte und einheimische Solitärgehölze etc.)."

Die Vorgaben des Grünordnungsplanes bezüglich der Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen wurden mit Ausnahme der Pflanzqualitäten und -mengen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Flächen mit Pflanzgeboten vollständig übernommen. Letztere wurden gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 5.06.1997 gestrichen, da die Gemeinde Pflanzqualitäten und -mengen entsprechend ihrer finanziellen Möglichkeiten bestimmen möchte. Geringere als ursprünglich vorgesehene Pflanzqualitäten sollen im Rahmen einer eigenverantwortlich verbesserter Pflege aufgewertet werden.

## 5.6 Gestaltung

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

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden sehr differenziert ausgearbeitet, da das Ortsbild vor allem durch seinen geschlossenen, gut strukturierten Charakter und der alten - teilweise denkmalgeschützten - Bebauung geprägt ist. Durch spezifizierte Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung incl. Fenster, Schaufenster, Türen Balkone sowie zu Werbeanlagen und Antennen soll diese Ortsbildprägende Bebauung vor negativen - zerstörenden - Veränderungen geschützt werden.

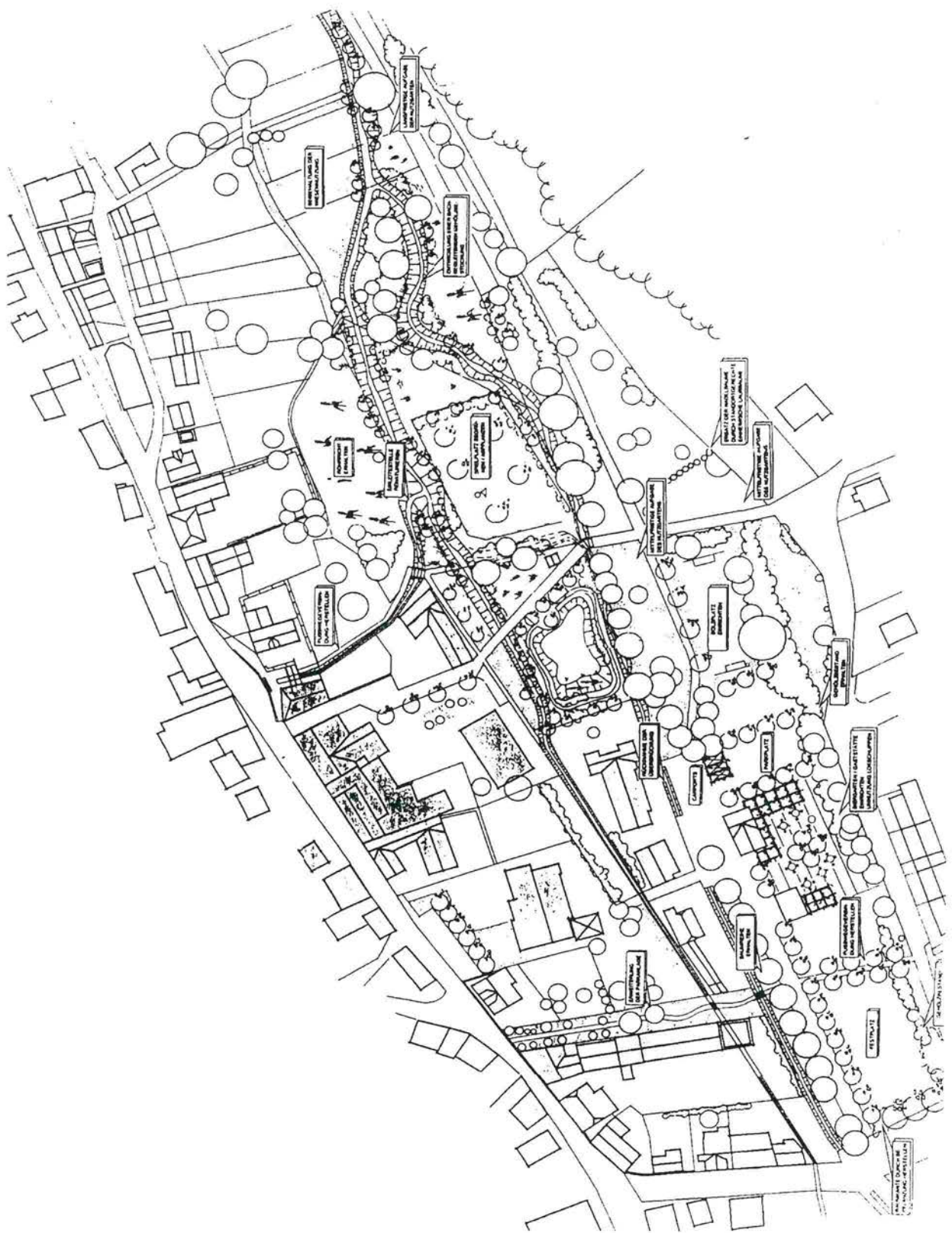


Abb. 2: Plan Entwicklungskonzept - Grünordnungsplan

**6. Planungsdaten**

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Gesamtfläche des Gebietes</b> | <b>55.400 qm</b> | <b>100,0 %</b> |
| Nettowoohnbaufläche              | 15.690 qm        | 28,3 %         |
| Flächen für den Gemeinbedarf     | 4.470 qm         | 8,1 %          |
| Öffentli. Verkehrsflächen        | 3.000 qm         | 5,4 %          |
| Verkehrsfl. bes. Zweckbest.      | 2.260 qm         | 4,1 %          |
| Private Grünflächen              | 5.380 qm         | 9,7 %          |
| Öffentliche Grünflächen:         |                  |                |
| Festplatz mit Erhaltungsgebot    | 5.190 qm         | 9,4 %          |
| Parkanlage                       | 8.120 qm         | 14,6 %         |
| Spielplatz                       | 1.680 qm         | 3,1 %          |
| Ballspielplatz                   | 1.000 qm         | 1,7 %          |
| Flächen f. Massn. zum Schutz,... | 8.610 qm         | 15,6 %         |

**7. Auswirkungen der Planung****7.1 Umweltverträglichkeit**

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden.

**7.2 Altlasten**

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt

**7.3 Bodenordnung**

Bodenordnende Massnahmen zur Verwirklichung der Festsetzungen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

**7.4 Kostenschätzung und Finanzierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits vollständig erschlossen. Es entstehen der Gemeinde keine weiteren Erschliessungskosten.

**8. Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 7.11.1985 beschlossen. In der Sitzung vom 1.04.1993 wurde beschlossen, den Bebauungsplan weiter zu betreiben.

Neustadt, Altleiningen, den 16.07.1997

## Anlage zur Begründung: Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

### Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 11.08.1997 - 29.08.1997 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 7.08.1997). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.07.1997 mit Termin bis 30.09.1997 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

#### Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 29.09.1997

Keine Bedenken

Hinweis auf Ergänzung der Flurstücksnummer im Bereich des Kerweplatzes

Kommentar / Beschluss:

Die F1StNr. wird nachgetragen.

#### Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 26.09.1997

Keine Bedenken

#### Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 12.08.1997

Keine Bedenken

#### Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 17.09.1997

Keine Bedenken

Im Bebauungsplan ist die 20-kV-Leitung mit Schutzstreifen einzutragen. Es soll ein 20 m breiter Leitungsrechtsstreifen ausgewiesen und im Textteil festgesetzt werden, daß der Schutzbereich der Leitung von (neuen) Standorten für Bäume freizuhalten ist.

Kommentar / Beschluss:

Das Leitungsrecht wird entsprechend nachgetragen, der Textteil ergänzt.

#### Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 29.08.1997

Keine Bedenken

#### Strassenbauamt Speyer

Stellungnahme vom 27.09.1997

Keine Bedenken

An den Einmündungen der Erschließungsstrassen in die L 520 und L 518 sind, sofern dies aufgrund der bestehenden Gebäude möglich ist, Sichtdreiecke gemäß RAS - K 1 einzutragen und ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten.

Kommentar / Beschluss:

Nach nochmaliger eingehender Überprüfung ergab sich, daß sich die Sichtdreiecke gemäß

RAS - K 1 aufgrund der Einschränkungen durch die bestehenden Gebäude erübrigen.

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

Stellungnahme vom 13.07.1997

Keine Bedenken

Hinweise:

Die Erschliessung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen muß gesichert sein.

Der Gewässerpflegeplan, der z.Zt. für den Eckbach entwickelt wird, soll mit seinen Anforderungen in den Bebauungsplan einfließen. Für den Märzweihergraben soll ein möglichst grosser Freiraum geschaffen werden, Verrohrungen sollten möglichst wieder geöffnet werden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.

Kommentar / Beschluss:

Der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist garantiert.

Die Arbeiten zum Gewässerpflegeplan haben, nach Auskunft des bearbeitenden Büros, noch nicht begonnen, detaillierte Aussagen sind nicht vor Frühjahr 1998 möglich. Aus diesem Grund können auch noch keine Anforderungen aus diesem Planwerk eingearbeitet werden. Grundsätzlich wurden durch den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan alle zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen (Flächen in Gemeindebesitz) als "Öffentliche Grünflächen" oder "Spielplatz" (am KIGA) ausgewiesen. Innerhalb solcher Flächen sind Maßnahmen zur Strukturgüteverbesserung der Gewässer (Märzenweihergraben und Eckbach) jederzeit möglich. Weitergehende oder detailliertere Festlegungen sind innerhalb eines B-Planes nicht möglich, sondern bedürfen einer formellen Genehmigungsplanung.

Desweiteren wurde die westlich Talniederung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. In den "Textlichen Festsetzungen" werden für diese Flächen ausdrücklich "Maßnahmen zur Verbesserung der Biotopstruktur der Fließgewässer und ihres Überschwemmungsbereiches" bzw. "Maßnahmen des naturnahen Hochwasserschutzes unter Nachweis der besonderen landespflegerischen Zielabsicht durch einen Pflegeplan..." als zulässig erklärt!

Bezüglich des Märzweihergrabens gelten o.a. Aussagen entsprechend. Im Bereich der bebauten Privatgrundstücke sind die o.a. Festsetzungen und Möglichkeiten planungsrechtlich stark eingeschränkt. Renaturierungsmaßnahmen sind hier aber durch entsprechende Grundstücksverhandlung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens möglich.

Eine Neubebauung ist im B-Plan nur im Bereich der Kirchstrasse bzw. als Erweiterung des alten Bahnhofs vorgesehen. Die sonstige Bebauung ist Bestand. Für letztere ist die Festsetzung einer Regenwasserversickerung nicht möglich. Für die Neubebauung wurde unter "Hinweise" - Abs. 4 angemerkt, daß "...unverschmutztes Dachwasser gesammelt..., als Brauchwasser genutzt... oder versickert werden soll". Für die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen soll "...die Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig erfolgen". Eine Ausweisung von Flächen für die Versickerung ist aufgrund der Kleinteiligkeit der noch bebaubaren Grundstücke nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Der Erlass eines Versickerungsgebotes selbst ist im B-Plan nicht zulässig und ein entsprechender Vermerk daher nur in den Hinweisen aufgenommen. Eine Regenwasserversickerung wird im Rahmen der Bauanträge in Zusammenhang mit den angrenzenden "Privaten Gartengrundstücken" realisiert werden müssen.

Die Hinweise des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft werden aus den dargelegten Gründen nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde  
Stellungnahme vom 12.11.1997

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim  
Stellungnahme vom 14.08.1997

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"  
Stellungnahme vom 16.10.1997

Keine Bedenken

Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.1997. Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt / Hettenleidelheim, den 12.11.1997

## Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.01.1998 bis 25.02.1998 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.01.1998 öffentlich bekanntgemacht.

Bedenken gingen von der Fam. Feldmann, Brucknerstrasse 4, 76879 Ottersheim (als Eigentümer der Grundstücke F1StNr. 44, 45, 37, 36, 30/3 und 574/2) mit Schreiben vom 19.02.1998 ein. Es wird beanstandet, daß die Eingriffe auf den Privatgrundstücken zu groß sind, so z.B. die Bezeichnung von Privatbesitz als öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche.

Zudem wird der Sinn der Öffnung des Brunnens bezweifelt, der erst vor Jahren verrohrt wurde und zu dem parallel ein öffentlicher Weg (Schulstrasse) verläuft.

Des weiteren wird angefragt, warum das Nebengebäude F1StNr. 45 gestrichen wurde und was die verschiedenen Zeichen z.B. in F1StNr. 574/2 bedeuten.

Kommentar:

Die einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf "einem gestuften Gesamtkonzept, das sich stringent aus der Situation einer eng bebauten Ortslage, den naturnahen Flächen in der Talaue und den dazwischenliegenden, größtenteils ungestalteten und

mindergenutzten Freiflächen ergibt (...) **Die weitgehend unbebauten Flächen um (...) die Schulstrasse sind im städtebaulichen und grünordnerischen Sinne wertvolle innerörtliche Freiflächen, die zukünftig in Nutzung und Gestalt eine höhere Wertigkeit innerhalb Altleiningens erhalten sollen. Ihre Ausweisung als "Grünfläche" ermöglicht gleichzeitig den Aufbau einer Pufferzone zwischen Bebauung und Talniederung**" (vgl. Ziffer 5.5 der Begründung zum Bebauungsplan). Zudem sind die Grundstücke FISTNr. 46/3 und 30/3 Teil des Biotops Nr. 3033 (vgl. GOP), das gemäß § 24 LPflG unter Schutz steht. Es erwies sich daher als zweckmässig, durch die Ausweisung als Öffentliche Grünfläche (für die stärker gestörte Fläche FISTNr. 46/3) bzw. einer Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, diesen Schutzzweck zu erfüllen.

Darüber hinaus ist folgender Sachverhalt festzuhalten: Die Gemeinde verfügt insbesondere durch § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB über die rechtliche Möglichkeit, Flächen zu den dort genannten Zwecken planerisch festzusetzen. Ein Vorbehalt, daß sich derartige Festsetzungen nicht auf fremdes, sondern nur auf gemeindeeigenes Grundeigentum beziehen dürfen, enthält das Gesetz nicht. Dies vermag allerdings für den so betroffenen Eigentümer Ansprüche nach § 40 Abs. 1 BauGB auszulösen. Das sind Entschädigungsansprüche, was in diesem Fall bedeutet, daß der Eigentümer von der Ortsgemeinde die Übernahme der Flächen verlangen kann.

Eine öffentliche Verkehrsfläche auf privaten Grundstücken ist nicht ausgewiesen. Gemäß Plandarstellung bedeutet die entsprechende Flächensignatur auf dem Grundstück FISTNr. 45 "Mischgebiet".

Die Öffnung des 20-Röhren-Brunnens liegt im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde Altleiningen und wurde von Seiten des Gemeinderates einstimmig beschlossen. Die Massnahme steht aus Kostengründen zwar nicht zur unmittelbaren Realisierung an, um sich jedoch zukünftige Umgestaltungsmassnahmen in diesem sensiblen Ortsmittelpunktbereich nicht zu verbauen, wird an der Konzeption der Wiederöffnung des Brunnens und des Brunnenabflusses festgehalten. **Dabei wurde seitens des Gemeinderates auch darauf hingewiesen, daß gegebenenfalls eine Ortsmittelpunktgestaltung in Zusammenhang mit der Bebauung auf dem nördlich angrenzenden FISTNr. 47 angestrebt wird. Eine rückwärtige Bebauung würde ein sinnvolles Konzept verhindern.**

Das Nebengebäude auf dem FISTNr. 45 wurde nicht gestrichen (dann hätte als "abzureisendes Gebäude" im Bebauungsplan deutlich mit einem "X" versehen werden müssen). Das Nebengebäude ist lediglich auf der Katasterkarte nicht verzeichnet. Eigene Vermessungen zum Nachtrag von Gebäuden sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Nach Auswertung des Luftbildes reicht das nicht verzeichnete Nebengebäude bis ca. 7 - 8 m an die Schulstrasse heran. Es wird daher vorgeschlagen, die Baugrenze des FISTNr. 45 im Norden bis auf 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche auszuweiten, damit das Gebäude nicht nur Bestandsschutz hat, sondern auch alle Möglichkeiten zur Änderung - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes - offenstehen. Da der in den Katasterunterlagen noch verzeichnete alte Verlauf des Märzweierbaches als Grundstück zu den angrenzenden Flurstücken gehört, wird ferner vorgeschlagen, die öffentliche Grünfläche südlich der Bebauung FISTNr. 45 bis an die Südgrenze des alten Bachlaufes zu verkleinern und diese Fläche zum Mischgebiet des FISTNr. 45 hinzuzunehmen.

Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen sind anhand der Legende zum Plan nachvollziehbar und der Fam. Feldmann persönlich erläutert worden. In einem gemeinsamen Gespräch am 12.10.1998 bei der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim sowie im Rahmen einer

Ortsbegehung am 16.11.1998 wurde der o.a. Sachverhalt nochmals eingehend geprüft. Dabei wurde insbesondere die Möglichkeit der Schaffung einer überbaubaren Fläche - gemäß den mündlich geäußerten Wünschen der Grundstückseigentümer als Ausgleich der umfangreichen Eingriffe in den Privatbesitz - erörtert. Dazu wurden zwei alternative Vorschläge dargestellt, die aus Gründen der Verständlichkeit in der Anlage jeweils zeichnerisch dargestellt sind:

Alternative 1:

Das FISTNr. 44 wird als Baugrundstück anstelle der "Privaten Grünfläche" ausgewiesen. Das Grundstück ist von der Schulstrasse aus bereits erschlossen. Die FISTNr. 37 und 36 könnten als Freiflächen für dieses Grundstück dienen (bei Beibehaltung der Öffentlichen Grünfläche, Kennziffer 1 wäre ggfs. eine Zuwegung über eine Brücke erforderlich). **Zu beachten ist allerdings, daß mit der Bebauung dieses Grundstückes die Sichtachse von der Schulstrasse zur Kirche und zur Burg Altleiningen verloren geht.**

Alternative 2:

Auf die Öffnung des 20 - Röhren - Brunnen wird verzichtet, da diese Massnahme ohnehin kostspielig ist. Die Fläche wird in ihrem gesamten Verlauf als Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundstücke FISTNr. 44 und 37 werden ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen und erhalten eine überbaubare Fläche in sinnvoller Grössenordnung. Die derzeit als Garten zum Anwesen FISTNr. 45 genutzte Freifläche östlich des alten Abflusses des Brunnens bis auf Höhe des vorhandenen Gehölzes wird ebenfalls zum Mischgebiet hinzugenommen bzw. als "Private Grünfläche: Garten" ausgewiesen.

Eine zwischenzeitlich geäußerte Absicht der Grundstückseigentümer die Bebauung weiter nach Osten zu verschieben, so daß eine Sichtachse zur Burg / Kirche erhalten bleibt, ist abzulehnen, da sie dem Prinzip der Freihaltung der Talaue, d.h. hier der Begrenzung der Bebauung an der derzeitigen "Baulinie" entlang der Hauptstrasse / Kirchstrasse völlig zuwider läuft.

Derzeit wird offenbar auch die Fläche südlich des Anwesens FISTNr. 45 bis zur Böschung des heutigen Märzweiherbaches als Gartenfläche genutzt. Diese Fläche könnte ggfs. als Private Grünfläche ausgewiesen werden. Auf die Ausweisung als Mischgebiet sollte hingegen verzichtet werden, da dann auch Versiegelungen wie bspw. Terrassen etc. errichtet werden können, die die Funktion der Talaue beeinträchtigen.

Nach Erörterung des Sachverhaltes nach der Ortsbegehung am 16.11.1998 wurde seitens des Bauausschusses folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat ausgearbeitet (siehe Planskizze "Beschlussvorschlag zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes"):

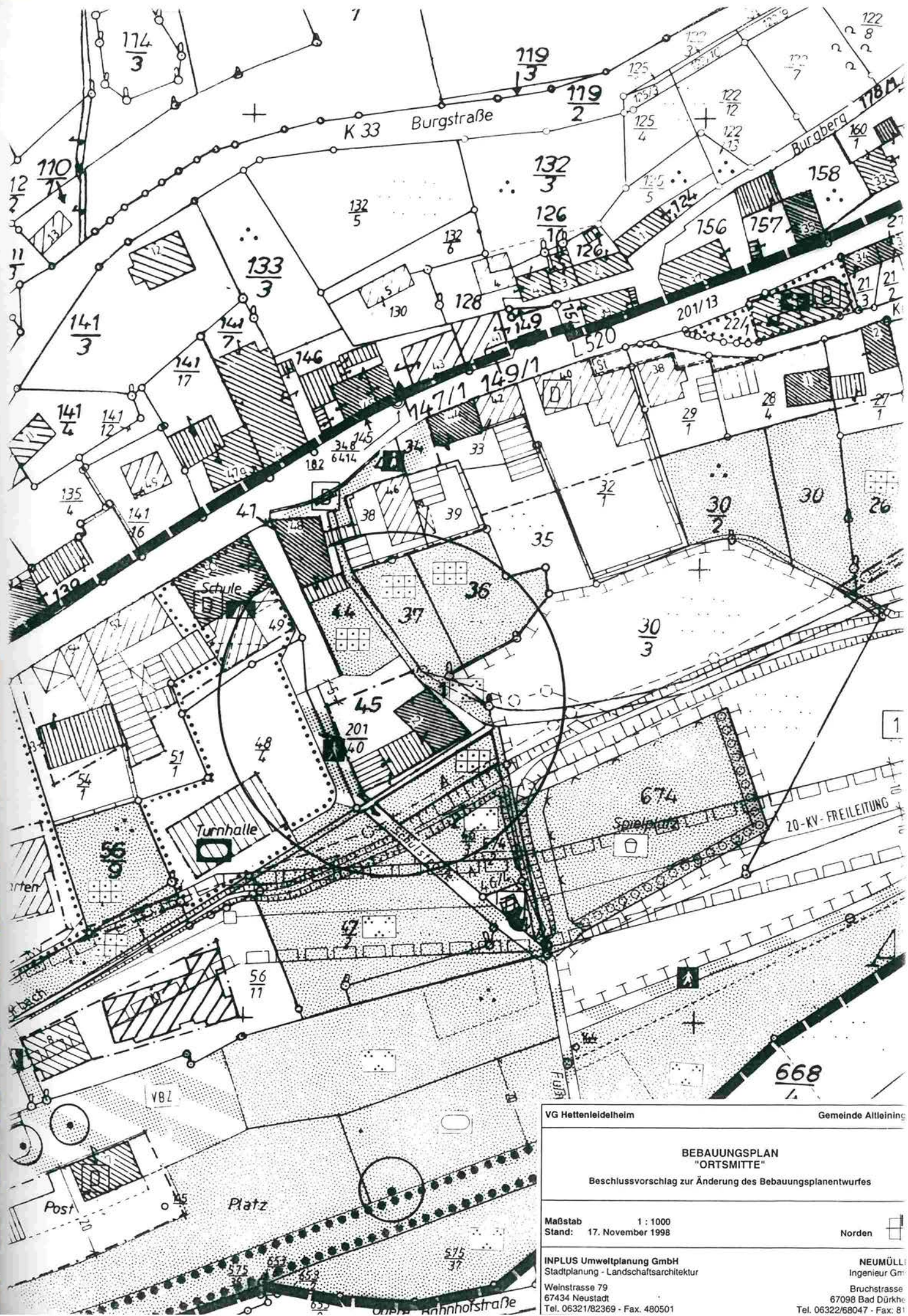
1. Die Baugrenze wird wie vorgeschlagen bis auf 5 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeweitet.
2. Die Fläche südlich des Anwesens FISTNr. 45 wird bis zur Südgrenze des verzeichneten alten Verlaufes des Märzweiherbaches als Mischgebiet (nicht überbaubarer Teil des Baugrundstückes FISTNr. 45) ausgewiesen.
2. Die Fläche zwischen der Bebauung FISTNr. 45 und der Oberkante Böschung heutiger Märzweiherbach wird als "Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Nutz- / Ziergärten" (entsprechend Ziffer 7 der Textlichen Festsetzungen) ausgewiesen.
3. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bleiben aus o.a. Gründen (Beibehaltung des Gesamtkonzeptes ohne Bebauung der Talaue, Freihaltung der Sicht-

achse Burg / Kirche, Erhaltung der Möglichkeiten zur Ortsmittelpunktgestaltung) erhalten. Diesbezügliche Bedenken der Grundstückseigentümer Fam. Feldmann werden zurückgewiesen.

Bad Dürkheim / Altleiningen, den 17.11.1998

Der Gemeinderat Altleiningen gibt in der Gemeinderatssitzung vom 3.12.1998 den Anregungen der Familie Feldmann zu den Punkten 1) bis 3) statt. Zu Ziffer 4) werden die Bedenken zurückgewiesen. Der Bebauungsplan "Ortsmitte" wird mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen einschliesslich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 LBauO, der Begründung und dem Grünordnungsplan, unter Berücksichtigung der Änderungen im Bereich der Grundstücke Feldmann, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Dürkheim / Altleiningen, den 30.12.1998



VG Hettelheim Gemeinde Attleining

**BEBAUUNGSPLAN  
"ORTSMITTE"**

Beschlussvorschlag zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes

Maßstab 1 : 1000  
Stand: 17. November 1998

Norden

INPLUS Umweltplanung GmbH  
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur  
Weinstrasse 79  
67434 Neustadt  
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501

NEUMÜLLER  
Ingenieur GmbH  
Bruchstrasse  
67098 Bad Dürkheim  
Tel. 06322/68047 - Fax: 81

# Verfahrensvermerke

~~Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 wird das Bebauungsplanverfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt, nachdem die Verfahrensschritte bereits vor der Neufassung des Baugesetzbuches in die Wege geleitet wurden.~~

### Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Altleiningen hat am 7.11.1985 bzw. 1.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ortsmitte" beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.03.1994 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 Altleiningen hat am 11.12.1997 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 12.11.1997 vom 25.01.1998 bis 25.02.1998 öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den. 02. MRZ 1999  *Meister*  
(Ortsbürgermeister)

### Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom 17.11.1998 sowie die Begründung in der Fassung vom 17.11.1998 wurde am 3.12.1998 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den. 02. MRZ 1999  *Meister*  
(Ortsbürgermeister)

### Anzeigeverfahren § 11 BauGB

~~Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. .... vom ..... abgeschlossen.~~

### Inkrafttreten § 10 BauGB 11. MRZ 1999

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens .....  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

### Bebauungsplan "Ortsmitte" Ausgefertigt:

Altleiningen, den. 03. MRZ 1999  *Meister*  
(Ortsbürgermeister)