



### TEXT

**ZUM BEBAUUNGSPLAN „SPORTPLATZ“  
DER GEMEINDE ALTLEININGEN,  
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM**

---

#### 0. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung in der letztgültigen Fassung.
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307) ber. GVBl. 1987 S. 48.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der geltenden Fassung vom 01.05.1987.

#### 0.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

#### 0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm 50$  cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Diese Festsetzungen gelten für die Flurstücke 637 und 637/1.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,5 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.4 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

## **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **4. Flächen für Garagen, Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Gebäudeseite errichtet werden.

## **5. Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 5.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend.
- 5.2 Die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf bergseitig (gemessen an der Außenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes) ein Maß von höchstens 0,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten.
- 5.3 Bauanträgen ist ein beglaubigtes Geländeprofil beizufügen.

## **6. Dachgestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen. Diese Festsetzungen sind auch für Sportheim und Mehrzweckhalle bindend.
- 6.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.

6.3 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,50 m betragen.

6.4 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind zulässig.

## 7. Fassadengestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpappe oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

## 8. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Der Parkplatz an der Sportplatzstraße ist im Westen zur Höninger Straße (L 518) durch einen Zaun innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dauerhaft einzufrieden.

Dadurch sollen unerlaubte Zufahrten zur L 518 verhindert werden.

## TEXT ZUR GRÜNORDNUNG

### 9. Nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

9.2 Waldrandpflanzungen sind mit dem Forstamt Bad Dürkheim abzustimmen. Die Pflanzungen haben aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bestehen.

### 10. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### 10.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Kanalisationserschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode. Die Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen wird von der Gemeinde durchgeführt, die danach von den privaten Grundstücksbesitzern übernommen werden.

10.2 Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzauswahlliste:

<u>Bäume:</u>	Betula pendula	-	Weißbirke	ca. 8 %
	Fagus sylvatica	-	Rotbuche	ca. 8 %
	Quercus petraea	-	Traubeneiche	ca. 8 %

	Quercus robur	-	Stieleiche	ca. 8 %
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche	<u>ca. 8 %</u>
				ca. 40 %
<u>Sträucher:</u>	Crataegus monogyna	-	Weißdorn	ca. 9 %
	Prunus spinosa	-	Schlehdorn	ca. 9 %
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum	ca. 10 %
	Rosa canina	-	Hundsrose	ca. 8 %
	Salix aurita	-	Öhrchenweide	ca. 8 %
	Salix caprea	-	Salweide	ca. 8 %
	Salix cinerea	-	Aschweide	<u>ca. 8 %</u>
				ca 60 %

**10.3** Im Bebauungsplan sind 3 und 5 m breite Pflanzungen vorgesehen. Dementsprechend sind 3- und 5-reihige Pflanzungen anzulegen.

Die Pflanzungen haben einen Reihenabstand von 1,0 m, der Pflanzenabstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,0 m. Die Pflanzen in jeder Reihe sind um 0,5 m gegeneinander versetzt (Lückenpflanzung). Es sollen Gruppen von drei bis sieben Pflanzen einer Art gebildet werden, die sich über je ein bis zwei Reihen miteinander verzahnen. Die Anzahl der Pflanzen je Art soll den bei der Pflanzenliste angegebenen Prozentzahlen entsprechen.

### **11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Flächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Ersatz) werden folgende Flurstücke der Gemarkung ..... festgesetzt:

389	390/13	391	392/4
389/2	390/15	391/2	392/7
389/3	390/17	391/3	392/8
389/4	390/18	391/4	392/9
			392/10

**12.4 E 4:** Anlage eines flächigen Feldgehölzes in Ergänzung bestehender Heckenreihe im nordöstlichen Teilbereich der Flurstücke 390/15, 390/18, 390/17 und 390/13.

Zur Bepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

**Bäume II. Ordnung:**

Mehrmals verpflanzte Heister ohne Krone und mit Seitenholz gut bezweigt (110/125 bis 200/250)

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

**Sträucher:**

Zweimal verpflanzt aus weitem Stand, ohne Ballen (80/100 bis 100/125)

<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Sambucus nigra</i>	Schw. Holunder
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche

Der Entwurf der Textlichen Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung, dem Entwurf des Landespflegerischen Planungsbeitrages als Bestandteil der Entwurfsbegründung und dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom.....02.10.95.....bis .....03.11.95..... öffentlich ausgelegen.

Altleiningen, den ..... 14.12.95 .....

.....  
Ortsbürgermeister



Die Textliche Festsetzung als Bestandteil des Bebauungsplanes hat dem Satzungsbeschluß vom .....07.12.95..... zugrunde gelegen.

Altleiningen, den ..... 14.12.95 .....

.....  
Ortsbürgermeister

