

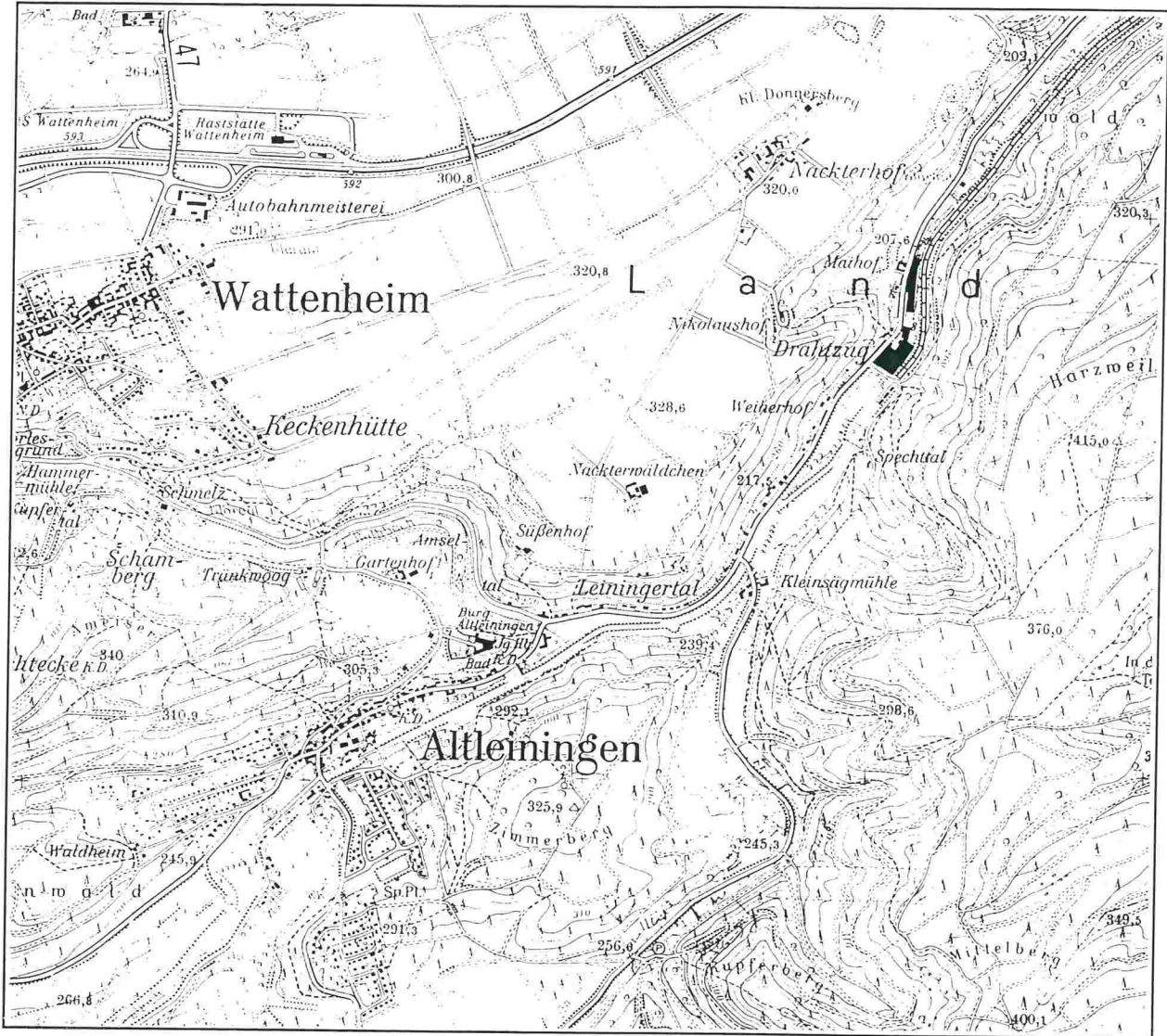
2. Ausfertigung

NEUMÜLLER Ingenieur GmbH

Bruchstrasse 79
67098 Bad Dürkheim

INPLUS Umweltplanung GmbH

Stadtplanung - Landschaftsarchitektur
Weinstrasse 79
67434 Neustadt /Wstr



1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportplatz" und Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

**Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

26.02.1998

Textliche Festsetzungen zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportplatz"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

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

Die textlichen Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht betroffen, sie sind - mit Ausnahme der ergänzten Ziffer I 6. - identisch mit denen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen sind - soweit sie sich auf das die 1. Änderung betreffende Flurstück beziehen - lediglich aus Gründen der Vollständigkeit hier nochmals abgedruckt und aus Gründen der Übersichtlichkeit in planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sortiert.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

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 (Bau nutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

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

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

Textliche Festsetzungen**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB****Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO**

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.

2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,5 nicht überschreiten.

- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. **Flächen für Garagen, Stellplätze** § 9 Abs.1 Nr. 4 + 22 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 Anlage 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. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang durch eine gleichwertige Pflanzung zu ersetzen.
- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 86 LBauO
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
- 1.1 **Dachgestaltung**
- 1.1.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 1.1.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel massgebend.
- 1.1.3 Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.
- 1.1.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.
- 1.2 **Fassadengestaltung**
Verkleidungen der Aussenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material,

Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgenden Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

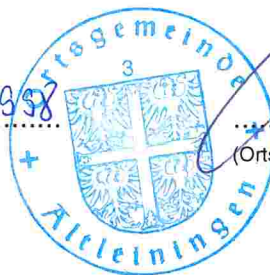
2. **Nicht überbaute Grundstücksflächen** § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO
- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrten, Stellflächen, der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 2.2 Waldrandpflanzungen sind mit dem Forstamt Bad Dürkheim abzustimmen. Die Pflanzungen haben aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bestehen.

Bebauungsplan "Sportplatz 1. Änderung"

Ausgefertigt:

Attleiningen den,

23.4.1998



(Handwritten signature)
.....
(Ortsbürgermeister)

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportplatz"

Gemeinde Attleiningen

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst lediglich das FISTNr. 637/1 der Gemarkung Altleiningen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportplatz" erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes "Sportplatz", der mit seiner Bekanntmachung am 15.02.1996 in Kraft getreten ist.

3. Erfordernis der Planänderung

Der derzeitige Eigentümer des FISTNr. 637/1 plant auf diesem Grundstück die Errichtung eines weiteren Wohnhaus. Zur Realisierung dieser Massnahme, vor allem unter Berücksichtigung der Vermeidung von Nachteilen in der Belichtung und Belüftung des bestehenden Wohnhauses, ist es erforderlich, die festgesetzte Baugrenze um 5 m nach Westen zu verschieben.

4. Umfang der Planänderung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Sportplatz" übernommen.

Ergänzt wurden die textlichen Festsetzungen um die Ziffer I 6. Dieses Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher wurde hinzugefügt, um die bereits bestehende zeichnerische Festsetzung des Erhaltungsgebotes auch textlich zu dokumentieren und ggfs. erforderliche Ersatzpflanzungen bei Abgang von Bäumen und Sträuchern durchsetzen zu können.

Des weiteren wurde die westliche Baugrenze um 5 m nach Westen verschoben (zur Begründung siehe Ziffer 3).

Bei der Überprüfung des Erhaltungsgebotes des ursprünglichen Bebauungsplanes stellte sich zudem heraus, das auf dem FISTNr.637/1 im gesamten westlich an das vorhandene Wohnhaus grenzenden Bereich - mit Ausnahme der unten beschriebenen Fichte - keine Bäume und Sträucher vorhanden sind. Die Fläche ist vielmehr der Garten des Wohnhauses und mit Rasen eingesät. Aus diesem Grund wurde das bestehende Erhaltungsgebot auf den tatsächlichen Baumbestand reduziert.

Die nordwestlich des vorhandenen Gebäudes stehende Fichte (Picea abies) weist bereits starke Schädigungen auf, so daß dieser Baum als nicht erhaltenswert eingestuft werden kann.

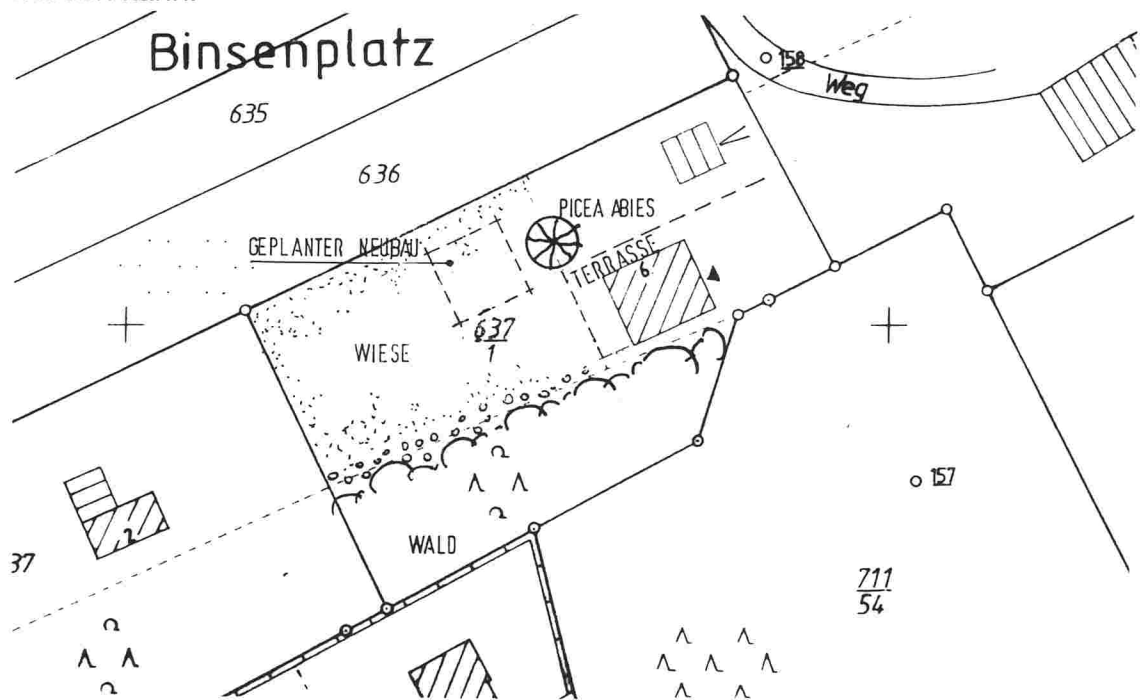


Abb.: FISTNr. 637/1 - Bestandsdarstellung

5. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Da die Errichtung eines weiteren Wohnhauses bereits im bislang gültigen Bebauungsplan möglich war und nunmehr nur eine Verschiebung der Baugrenze aus Gründen der besseren Wohnverhältnisse erfolgt, ohne dabei das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen, ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes		2.770 qm	100,0 %
Nettowohnbaufläche		2.016 qm	72,8 %
(davon überbaubare Fläche	790 qm	= GRZ 0,4)	
Fläche mit Erhaltungsgebot		754 qm	27,2 %

Neustadt / Altleiningen, den 31.07.1997

Anlage zur Begründung:**Abwägung nach der öffentlichen Auslegung****Beteiligung der Bürger**

Nachdem die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, konnte die Bebauungsplan-Änderung im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Neufassung des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 wurde gemäß § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben, und zwar im Rahmen einer Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01. - 25.02.1998 (Veröffentlichung vom 15.01.1998). 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 30.12.1997 mit Termin bis 16.02.1998 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
Stellungnahme vom 9.02.1998

Keine Bedenken

Forstamt, Bad Dürkheim-Nord
Stellungnahme vom 23.01.1998

Keine Bedenken

Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Keine Stellungnahme

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim
Stellungnahme vom 12.01.1998

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"
Stellungnahme vom 12.01.1998

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt / Altleiningen, den 26.02.1998

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 7.11.1996 die erste Änderung des Bebauungsplanes "Sportplatz" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.01.1998 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung betroffener Grundstückseigentümer / Träger öffentlicher Belange

§ 13 BauGB

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) in der Fassung vom 31.07.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 31.07.1997 wurde am 19.3.1998 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 23.4.1998



[Signature]
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten § 10 BauGB

Mit der Bekanntmachung am 21.05.1998 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Sportplatz, 1. Änderung" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 23.4.1998



[Signature]
(Ortsbürgermeister)