

B E G R Ü N D U N G ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 "STOCKACKER" DER GEMEINDE ALTLEININGEN,
 VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

=====

ANLASS

Der räumliche Geltungsbereich wurde nach Bestandskriterien gewählt. Insbesondere zur Nordwest- und Westseite haben sich aus Wochenendhäusern der hohen Grundfläche Wohngebäude entwickelt, die zum Teil an unzureichenden oder nur einseitig bebauten Verkehrsflächen erstellt wurden. Des weiteren ist der Friedhof einbezogen, und zwar inkl. der Erweiterungsfläche. Im Süden bleibt die L 520 Begrenzung. Mit Rücksicht auf die Schwierigkeiten zur Berechnung der Erschließungskosten ist der östliche Teil um die Flächen westlich der Friedhofstraße und südlich der L 520 für die öffentliche Auslegung reduziert worden.

Für den Planbereich bestand zum großen Teil nach seinerzeit geltendem Planungsrecht mit RE vom 02.06.1960, Az.: 421-07, Tgb.-Nr. F 2/2, ein nach dem Aufbaugesetz vom 01.08.1949 genehmigter Bebauungsplan. In unmittelbarer Nachbarschaft besteht sonst kein Bebauungsplan.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hat der Rat der Gemeinde Altleiningen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Im bisher gültigen und zur Zeit neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist die Vorgabe der Nutzungsdarstellungen gekennzeichnet. Im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist lediglich eine geringfügige Verkleinerung der gemischten Baufläche gegenüber der Wohnbaufläche vorgenommen worden. Der Bebauungsplan wird demnach im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BBauG behandelt.

BESTAND

Zwischen der L 520 im Süden und dem Taubersberg mit seinem bewaldeten Südhang im Norden erstreckt sich das zum Teil unorganisch gewachsene Siedlungsbild vom Ortskern bis zum Außenbereich. Es handelt sich hierbei um vier Funktionstypen, die miteinander verwoben sind: Friedhofsfläche im Nordosten, eingegatterter auslaufender Märzweiherhof im Südosten, Wohnbebauung mit Einzelhäusern im mittleren Teilbereich und ehemalige Wochenendhäuser im Westen, die sich größtenteils zu Wohnhäusern gewandelt haben.

Um den alten Flurweg zur Villa Waldheim im Süden, an der Schubert- und Hinkeläckerstraße sowie an der Mozartstraße im Norden haben im west-östlichen Verlauf teils größere, teils kleinere Baugrundstücke einzelstehende Wohnhäuser aufgenommen. Die Straßen sind zum Teil in ihrer Dimensionierung unzureichend oder gar einseitig bebaut (Haydnstraße). Andere Parzellen, wie die im Altkataster enthaltene Beethovenstraße im Westen, sind nicht mehr existent, sondern mit den Flurstücken 303 und 303/2 den angrenzenden Wohnparzellen zugeschlagen. Der Parkplatz an der Schubertstraße, nördlich Flurstück 280/2, ist bepflanzt und dem vorgenannten Flurstück zugeschlagen worden.

Die Neigungsfläche bedingte Höhengestaltungen, die sich zwischen 269 m und 235 m bewegen.

ERSCHLIESSUNGSABSICHTEN

Unter Zugrundelegung der RAS-E von 1981 können nur die Mindestbemessungen der Straßen eingehalten werden; aber auch da kommen Konfliktsituationen zutage, wie z. B. bei der Haydn- und Villastraße.

Die Hinkeläckerstraße und die binnenwärtige "Taubersberg" und die Mozartstraße können noch einer Erschließungsstraße entsprechen. Der Einhang über die Schubertstraße und Villastraße bleibt am Flurstück 263/11 ein neuralgischer Punkt, zumal hier Grundstückserweiterungen der Parzellen 263/4 und 275/3 mit fest installierten Begrenzungsanlagen ein kaum rückzuführendes Faktum geschaffen haben.

Die Einmündung der Hinkeläckerstraße in die L 520 bleibt, wie im Anhörungsverfahren seitens des Straßenbauamtes - auch aus Sichtgründen - angeregt wurde, bestehen und ebenso die Villastraße, zumal langfristig die L 520 neu konzipiert wird. Abgesehen von der neuen Einhangverbindung Hinkeläcker-/Mozartstraße, sind die Straßenbegrenzungslinien größtenteils auf ein nach der RAS-E-81 vertretbares Maß gebracht.

Die Straßenspuren lassen nur bei der Mozartstraße, dem Taubersberg, der künftigen Schubertstraße und der Hinkeläckerstraße den Beidrichtungsverkehr zu, wobei auch hier die Möglichkeit mitspielt, die Straßenbreiten für eine fußgängerfreundliche Gestaltung auszunutzen. Dafür müßte letztendlich die Villastraße im Einbahnsinne geführt werden, um die L 520 zu erreichen.

Stichwege unzureichender Dimensionierung, wie die obere Villastraße und die Haydnstraße, sind auf den Anliegerverkehr zu beschränken. Eine solch passive Nutzung der Straßenflächen ist fraglos die Konsequenz, zumal keine ausreichenden öffentlichen Stellflächen zur Verfügung stehen, da die Parkplätze an beiden Seiten des Friedhofs eine andere Zweckbestimmung zu erfüllen haben.

Anliegerbeschränkungen müßten auch die ehemaligen Wochenendhausgebiete erhalten. Hier reicht nur die verlängerte Mozartstraße aus. Zwischen Hinkeläckerstraße und westlichem Friedhofsparkplatz bleibt die einzige Möglichkeit des gesamten Plangebietes, um platzgestalterische und Grünordnungselemente wirksam in das Baugebiet zu führen.

Am westlichen Endpunkt der Mozartstraße bleibt gegenüber der einstigen Parzellierung der Beethovenstraße als einzige Möglichkeit, die im nordwestlichen Plangebiet vorhandenen "Wochenendhäuser" für den Anliegerverkehr zu erschließen. Die derzeitige Erschließung über die Straße "Am Taubersberg" ist mit ca. 2,5 m Breite völlig unzureichend und kann auch nach den örtlichen Gegebenheiten nicht weiter ausgebaut werden. Von Westen her werden die Grundstücke bis zu einer kleinen Wende auf den Flurstücken 254/2 und 254/3 für den sogenannten Sicht-Fahrverkehr der Anlieger andienbar. Nach Osten bleibt am Waldrand die fußläufige Andienung, weil Gebäude vom Flurstück 253/3 bis 259/1 von der Mozartstraße aus angedient werden können.

BODENFUNDE

Das Landesamt für Denkmalspflege fordert, daß zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstellen unverändert zu lassen und die Gegenstände zu sichern sind.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Pfalzwerke AG. Alle Niederspannungsleitungen werden von bestehenden Trafos angedient. Eine neue Trafostation ist nicht erforderlich. Ein Trafo steht am Ostausgang des Friedhofs, der andere an der Schubertstraße.

Die gemeindliche Wasserversorgung ist gesichert. Es bestehen bereits feste Anschlüsse zu den noch geringen freien überbaubaren Bereichen.

Für die Kanalisation besteht eine genehmigte Planung, die das Plangebiet an die Ortskanalisation und an die im Bau befindliche neue Gruppenkläranlage Altleitungen anschließt.

Die Kläranlage wurde im Herbst 1983 in Betrieb genommen.

GRÜNORDNUNG

BESTAND

Die Situation des Bestandes ist in einer gesonderten Grundlagenkarte (Bestandsplan) mit Stand vom Oktober 1982 exakt erfaßt.

Die vorhandene, also reale Vegetation setzt sich im Plangebiet wie folgt zusammen:

1. Private Gärten im Bereich der vorhandenen Bebauung

In diesen Bereichen findet sich das gesamte vielfältige Spektrum der Nutz- und Ziergartenpflanzen der typischen dörflichen Siedlungsrandbereiche. Es handelt sich im wesentlichen um allmählich gewachsene Bestände unterschiedlichen Alters.

Von alten Kulturobstbeständen, bestehend aus Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume u. a., sind über teilweise standortfremde Nadelgehölze, wie Rotfichte (*Picea excelsa*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Europäische Lärche (*Larix decidua*) u. a., auch landschaftsgerechte Gehölze, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) usw., teilweise als Einzelbäume und bestandsbildend vorhanden.

Diese Pflanzungen übernehmen überwiegend den Kontakt zur angrenzenden freien Landschaft (Taubersberg etc.) und durchziehen den gesamten Siedlungsraum netzartig. Durch sie wird somit im wesentlichen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bezüglich der Flora und Fauna im besiedelten Bereich gesichert. Es sind keine isoliert liegenden Flächen oder Bestände vorhanden, die nicht an die freie Landschaft irgendwie anknüpfen. Die Kleinräumigkeit des Siedlungsraumes wirkt hier noch unterstützend.

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen (Taubersberg) und Wiesenflächen (Eckbachaue) bieten diese wechselhaften Pflanzungen einen wichtigen Lebensraum für viele heimische Tier- und Pflanzenarten.

Diese privaten Gehölzpflanzungen sind in jedem Fall wegen ihrer Eigenart und Vielfalt zu erhalten. Teilbereiche, in denen das Netz noch etwas lückig ist, sind im Grünordnungsplan für eine entsprechende Neuanlage von Pflanzungen (Pflanzbindung oder mit Empfehlungscharakter) vorgeschlagen. Diese sollen entsprechend der Gehölzauswahlliste privat bepflanzt werden.

2. Unbebaute Flurstücke innerhalb des Siedlungsbereiches

Die im Plangebiet noch vorkommenden, bereits ausparzellierten unbebauten Flurstücke werden derzeit unterschiedlich bzw. gar nicht genutzt. Es handelt sich im wesentlichen um folgende Nutzungserscheinungen:

- Auf den Flurstücken 261/20, 261/13, 260/14 und 260/13 herrscht derzeit Grünlandnutzung in Form von Ponywiesen vor. Unästhetische Wieseneinzäunungen bestimmen das Bild. In diesem Bereich erscheint eine ortsgestalterische Abrundung mit Baukörpern sinnvoll. Auf dem Flurstück 261/20 könnte ein Spielplatz untergebracht werden.
- Die Flurstücke 260/12, 260/15, 260/16, 260/17 und 260/18 südlich der Mozartstraße befinden sich derzeit in einer ca. 3jährigen stark vergrasteten Ackerbrache mit ca. 1 - 2jährigem Birken-Weidenanflug. Die Nutzung dieser Flächen stellt sich so dar, daß die rückwärtig liegenden Anwohner diese Bereiche als Lager- bzw. vorübergehende Abstellflächen benutzen. Ebenso stören die Umzäunungen der rückwärtig liegenden Anwohnerflurstücke sehr stark das Siedlungsbild. Ökologisch handelt es sich bei diesem Brachestadium um einen sehr artenarmen, durch dichten Grasfilz gekennzeichneten Sukzessionsbereich, der für die heimische Flora und Fauna von untergeordneter Bedeutung ist. Hochstauden fehlen hier völlig. Bei der örtlichen Kartierung wurden im Bereich der Fauna nur Feldmäuse gesichtet. Es besteht keinerlei Wechselwirkung mit den außerhalb des Siedlungsbereiches im Eckbachtal stark vorkommenden artenreicheren Hochstaudenfluren, die ein Eldorado für heimische Insektenarten (Falter, Bienen, Hummeln etc.) und somit für die Vogelwelt darstellen.
- Weiter östlich im Verlauf der Mozartstraße befindet sich auf der nördlichen Seite auf den Flurstücken 256 und 256/1 eine stark vergraste Ackerbrache mit mittlerweile ca. 10jährigem, lückigem Waldkiefern-anflug. Der größte Teil dieses Kiefern-anflugs ist aber derzeit bereits abgetrieben worden. Die einzelnen vorhandenen Waldkiefern sollen zwecks Erfüllung ihrer Funktion zur Stärkung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Siedlungsbereich wie der Bestand in den Privatgärten erhalten bleiben. Das behutsame, ortsgestalterisch richtige Einfügen von Baukörpern in diese bereits ausparzellierten Flurstücke erscheint sinnvoll, da die vergraste Brache, wie oben bereits erläutert, in ihrem Bestand für die heimische Flora und Fauna nicht von Bedeutung ist. Genaue Festsetzungsbestimmungen zur Erhaltung der Bäume werden im Text und Plan getroffen.

3. Friedhofsbereich

Im Bereich des Friedhofs führt entlang des Hauptweges ein alter Baumbestand, bestehend aus Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Sandirke (*Betula*

pendula). Dieser Bestand ist mindestens 50 - 80jährig und für die Erhaltung empfohlen. Schäden im Stamm- und Kronenbereich sind nicht erkennbar, so daß auch die Verkehrssicherheit gegeben ist. Im Versatz anschließend verlaufen zwei ca. 20jährige standortfremde Fichtenreihen (*Picea excelsa*), die aber aufgrund ihres ortsgestalterischen Wertes erhalten werden sollten. Der nördlich angrenzende ca. 60jährige Waldkiefernbestand (*Pinus sylvestris*) leitet über zum Waldbestand am Taubersberg. Sämtliche Gehölzbestände haben hier einen hohen ortsgestalterischen Wert und sind durch die Nähe zum Waldbestand am Taubersberg für die Vogelfauna von besonderer Bedeutung.

4. Restflächen mit standortgerechtem Bewuchs

Nördlich des Waldweges "Am Taubersberg" schließt ein Bestand aus Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) an, welcher hier die Funktion der Böschungssicherung (Erosionsschutz) übernimmt. Im östlichsten Abschnitt sind drei Starkeichen ortsprägend vorhanden. Dieser Gehölzbestand ist in seiner Artzusammensetzung und Funktionswirkung in jedem Fall zu erhalten. Ein Ausbau des vorhandenen Waldrandweges ist in Richtung Waldrand in jedem Fall zu unterlassen, im östlichen Bereich möglichst nur als Fußweg beizubehalten.

Östlich der vorhandenen Beethovenstraße stockt ein ca. 15 - 20jähriger Reihenbestand aus "auf den Stock gesetzten" Hainbuchen (*Carpinus betulus*), die aber bereits wieder ortsprägend sind (ca. 4 - 5 m Höhe). Dieser Bestand ist auch hinsichtlich der Bedeutung für die Vogelfauna erhaltenswert.

Im südlichen Planbereich stockt auf einer ca. 4 - 5 m hohen Steilböschung entlang der L 520 und im Einmündungsbereich der Villastraße ein standortgerechtes Gebüsch, welches Erosionsschutzfunktionen und ortsgestalterische Aufgaben (Ortsrandkaschierung) übernimmt.

Folgende Gehölzarten sind vertreten:

Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundrose	-	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Rainweide	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguineum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn eingriffelig	-	<i>Crataegus monogyna</i>

Ferner handelt es sich hier um ein naturnahes Gehölz mit Vogelschutzfunktion. Es ist ein potentiell Brutbiotop für Vogelarten, deren Nahrungsbiotop in den Wiesen der Eckbachaue liegt. Folgende Vogelarten können hier Brut- bzw. Schlafbiotop finden:

Neuntöter, Baumpieper, Wacholderdrossel, Hänfling, Goldammer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Amsel, Rebhuhn, Fasan, Kohlmeise, Blaumeise, Rotkehlchen, Heckenbraunelle und Feldsperling.

Der Waldtrauf am nördlichen Fußweg entlang des Taubersbergers ist noch im wesentlichen intakt. Wie schon der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim darlegt, sollte keinerlei Bebauung einschließlich versiegelnder Wegeflächen in den Waldrand eindringen. Das gilt ebenso für den westlichen Waldbereich, angrenzend an die vorhandenen Wochenendhäuser. Die Grenze des Bebauungsplanes ist als glaubhafte Begrenzung der Siedlungsanspruchnahme anzusehen.

ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Natur und Landschaft sind nach § 1 Abs.1 LPflG so zu schützen, pflegen und entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

VERWIRKLICHUNG DER ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Das Landschaftspotential mit den wesentlichen Landschaftsfaktoren und deren Wechselbeziehungen ist erfaßt.

- Landschaftsprägende Elemente, wie Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände sind für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Siedlungsbereiches unentbehrliches Inventar und somit als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Plan festgesetzt.
- Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes haben für den Naturhaushalt und damit für Flora und Fauna, wie bereits weiter oben erwähnt, keinen großen Stellenwert, so daß sie für ortsgestalterisch sinnvolle verdichtende Bebauung genutzt werden können. Lediglich der vorhandene lockere Baumbestand (Waldkiefer) auf den Flurstücken 256 und 256/1 wird durch entsprechende textliche Festsetzungen als für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich erhaltenswerter Gehölzbestand sichergestellt.

Die ordnungsgemäße, ortsgestalterisch sinnvolle Bebauung und somit die Verdichtung dieses Bereiches ist als landschaftspflegerisch notwendig zu erachten, die weitere Inanspruchnahme weiterer Bauflächen außerhalb des Plangebietes, was zu einem erneuten Landschaftsverbrauch und damit zur Zersiedlung der Landschaft führt, wird hierdurch minimiert.

Die umfangreichen standort- und landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen verbessern den z. Z. stark zersiedelten Wohnbereich. Zum einen wird mit

der Durchgrünung aus Strauchpflanzungen und großkronigen Bäumen das Landschaftsbild nachhaltig positiv beeinflusst und zum anderen die Möglichkeit der Vogelbrutbiotopbildung geschaffen.

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

1. BESTANDSERHALTUNG

Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume und Gehölzpflanzungen sollen aus ortsgestalterischen und Erosionsschutzgründen erhalten bleiben. Wegen der Dürftigkeit des Bestandes werden zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

2. GLIEDERUNG DES PLANGEBIETES

Wegen der größtenteils vorhandenen Bebauung mit eingewachsenen Privatgartenbereichen sind umfangreiche Gestaltungsziele nicht zu verwirklichen. Es verbleiben also jene Bereiche, die sich derzeit als unbebaute Flächen darbieten.

Hier wird in Anlehnung an die reale Vegetation und mit Hilfe von Empfehlungslisten für Gehölze im Straßenraum besonders für die Straßenräume Mozartstraße, Schubertstraße, Villastraße und Am Taubersberg eine Gestaltung durch großkronige Bäume empfohlen.

Die einzelnen Bauzeilen sind durch Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern räumlich zu gliedern. Der geplante Spielplatz zwischen der Schubertstraße und dem Stockäckerweg ist ebenfalls pflanzlich einzubinden. Er kann in diesem Bereich als Treffpunkt benutzt werden. Der Spielplatz ist seiner Größe nach für den Geltungsbereich ausreichend (siehe Flächenbilanz).

3. ORTSRANDGESTALTUNG

In Anlehnung an die vorgegebene Pflanzung entlang der L 520 soll der gesamte Planungsraum nach Süden mit einer ortseinbindenden Gehölzpflanzung versehen werden. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der Gehölzliste zu entnehmen. Im Zuge dieser Pflanzung wird in Höhe der Einmündung "Hinkeläckerstraße" bei Ausgestaltung zu einer Platzsituation mit großkronigen Bäumen eine Torwirkung zum alten Ortskern von Altleiningen erzielt. Auch nach Westen zur freien Landschaft wird als landespflegerische Maßnahme in Richtung Villa Waldheim eine Abpflanzung vorgesehen. Hierbei besteht auch an privaten Grünflächen ein Pflanzgebot gemäß § 39 b BBauG.

PLANENTWICKLUNG UND FOLGEVERFAHREN

Zuerst ist die verkehrsmäßige Erschließung zu sichern. Das beginnt bei der Einmündung der Hinkeläckerstraße in die L 520 und führt weiter über die auszubauende Straße "Am Taubersberg" mit Parkplatz zwischen Hinkeläckerstraße und Eingang zum Friedhof südlich der Friedhofskapelle. Es folgt die ringförmige Erschließung Hinkeläckerstraße - Schubertstraße - Mozartstraße mit der Straße "Am Taubersberg". Villastraße und landwirtschaftliche Zuwegung zum Märzweiherhof sollen in der heutigen Form bestehen bleiben. Es ist dies keine optimale Lösung; jedoch sind Baubestand und langfristige Neutrassierung der L 520 für die Gemeinde Altleiningen ein hinreichender Grund, diesen Zustand zu belassen.

Ansonsten muß noch die Haydnstraße in ihrer Einmündung zur Villastraße abgelenkt werden. Die frühere Beethovenstraße im Westen des Plangebietes ist zwar vermarktet, aber nicht erkennbar. Darum wurde sie von einer Gehölzpflanzung abgelöst.

Die Neubebauung ist mehr oder weniger Baulückenausfüllung. Lediglich beidseitig der Mozartstraße und an der einseitig zu bebauenden Planstraße südlich des Friedhofs sind noch mehrere Baukörper unterzubringen. Bezüglich der Bodenordnung wird ein Flurbereinigungsverfahren nicht erforderlich. Der wichtigste Grunderwerb liegt in der verlängerten Mozartstraße, in der Verbindung zwischen Schubert- und Mozartstraße sowie der Fläche für den Kinderspielplatz.

Folgeleistungen unwirtschaftlicher Art treten für Altleiningen nicht auf. Wasserversorgung und Kanalisation (mit neuem Gruppenklärwerk Altleiningen) sind anschlussbereit. Kindergarten und Schule im Ortskern werden vor allem dann sicherer erreichbar, wenn die L 520 neu gebaut worden ist und damit die heutige Ortsdurchfahrt entlastet wird.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt 145.475 m²

Straßenverkehrsfläche einschl.
Fußwege und Straßenbegleitgrün 14.965 m²

Parkfläche 1.340 m²

Grünfläche öffentlich einschl.
Flächen mit Pflanzbindung 14.796 m² 31.101 m²

Nettobauland 114.374 m²

114.374 m² Baufläche GRZ 0,4 = 45.749,60 m²

114.374 m² Baufläche GFZ 0,8 = 91.499,20 m²

SPIELPLATZBERECHNUNG

Im Geltungsbereich ist eine mögliche Geschoßfläche von 91.499,20 m² errechnet worden. Dies ist aber nur ein theoretischer Wert, da der überwiegende Teil der Wohngebäude nur eingeschossig ist.

Der Spielplatz hat eine Gesamtgröße von 1.025 m² und ist für diesen Bereich mit teilweise sehr großen Baugrundstücken und einem Geltungsbereich, der überwiegend an die freie Landschaft angrenzt (Wald) ausreichend.

PARKPLATZBERECHNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ca. 150 Wohnungseinheiten zu veranschlagen. Es ist für je 5 WE 1 Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen.

Notwendig: 130 : 5 = 26 Stellplätze.

Es sind insgesamt 52 Stellplätze ausgewiesen.

KOSTEN

Kosten Straßenneubau bzw. Ausbau ohne Grunderwerb	DM 442.000,--
Wasserversorgung	DM 12.000,--
Kanalisation	DM 326.000,--
	<u>DM 880.000,--</u>
	=====

Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Kreisverwaltung Bad Dürkheim,
Untere Landesplanungsbehörde
11.03.1983

Keine grundsätzlichen Bedenken.
Stärkere Integration des GOPlanes
in den Bebauungsplan-Entwurf.
Vor allem Pflanzgebote in den
Textlichen Festsetzungen berücksichtigen.
Überarbeitung des Bebauungsplanes
und der Begründung, wie zwischen
dem Kreis und dem Planer vorver-
einbart.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim,
Untere Landespflegebehörde
01.03.1983

Es ist eine Bewertung der Ziele
des Naturschutzes und der Landes-
pflege durchzuführen.
Auf Umwandlung von Vegetations-
formen ist einzugehen.

Straßenbauamt Speyer
28.02.1983

1. Warum wird die Einmündung der
Hinckeläckerstraße nach Süden
verlegt?
2. Ausfahrt Villastraße ist zu
schließen.
3. Feldweg zwischen Villastraße
und Hinckeläckerstraße ist
zu schließen.

Gemeinde:

Der Plan wird als gemeinsame Beb.-und
Grünordnungsplanung aufgestellt.
Planzeichen sind nach bisherigem Er-
fahrungsstand gewählt. Textliche Fest-
setzungen sind neu gefaßt.
Der Auslegungsentwurf von Plan, Be-
gründung und Text ist den Empfehlungen
des Kreises angeglichen worden.

Bewertung wurde in der Begründung vor-
genommen.

Bei Umwandlung der Vegetationsformen
(Sukzessionsflächen) sind Ausgleichs-
maßnahmen in anderen Bereichen durch-
geführt worden.

Die spitzwinklige Einmündung ist belassen
worden, weil die Sichtverhältnisse dazu
zwingen. Damit ist dem Wunsch des Stras-
senbauamtes entsprochen.

Straße soll nach dem Willen der Gemeinde
verbleiben, weil zumindest Zufahrt im
Einbahnsinn gewährt wird und langfristig
die L 520 eine neue Trassierung erhält.

Feldweg ist für den Märzweiherhof noch
erforderlich. Er soll im Plan verbleiben,
zumal langfristig die L 520 verlegt
werden soll.

4. Oberflächenwasser läuft ungehindert zu L 52o.

Mit dem Ausbau der Straßen wird auch das Oberflächenwasser in seiner Abführung verbessert.

5. Großkronige Bäume an der L 52o müssen, 4,5o m vom Fahrbahnrand entfernt sein.

Die beiden geplanten Linden, wie überhaupt die großkronigen Bäume, halten den Abstand von 4,5o m zur L 52o ein.

Fernmeldeamt Neustadt/W

o1.o3.1983

Künftige Angabe von Wohneinheiten erbeten. Bei Beginn der Erdarbeiten Außendienststelle benachrichtigen.

Exakte Angabe der Wohneinheiten nicht möglich. Da in jedem Haus nicht mehr als 2 WE beabsichtigt sind, kann mit Bestand und Baulücken eine optimale Zahl abgegriffen werden.

Landwirtschaftskammer

Kaiserslautern

22.o2.1983

Keine grundsätzlichen Bedenken. Hofstellengrundstück Märzweierhof sollte MD-Gebiet werden.

Die Flurstücke 266/1, 266/2 und 266/3 sowie 266/7 sind als MD-Gebiet in den Entwurf übernommen und sichern den Hof für Landwirtschaft mit Viehhaltung ab. Der neue Flächennutzungsplanentwurf hat hier bereits die M-Fläche vorgesehen.

Landesamt für Denkmalpflege

Speyer 1o.o2.1983

Archäologische Fundstellen rechtzeitig melden.

Ist in der Entwurfsbegründung aufgenommen worden.

Pfalzwerke Ludwigshafen

o8.o3.1983

2o kV-Kabel- und Freileitungen sind mit Schutzstreifen zu beachten.

Leitungen sind im Planentwurf übernommen worden.

Katasteramt Grünstadt o9.o3.1983

Aus dem Liegenschaftskataster erforderliche Korrekturen sind nachzutragen.

Das Planoriginal enthielt die Korrekturen nicht. Sie wurden in den Planentwurf vollständig übernommen.

Wasserwirtschaftsamt v. 3.o2.83

Altleiningen besitzt noch keine zentrale Kläranlage. Oberflächenwasser ist schadlos abzuführen.

Kläranlage wurde Mitte 1983 eröffnet.

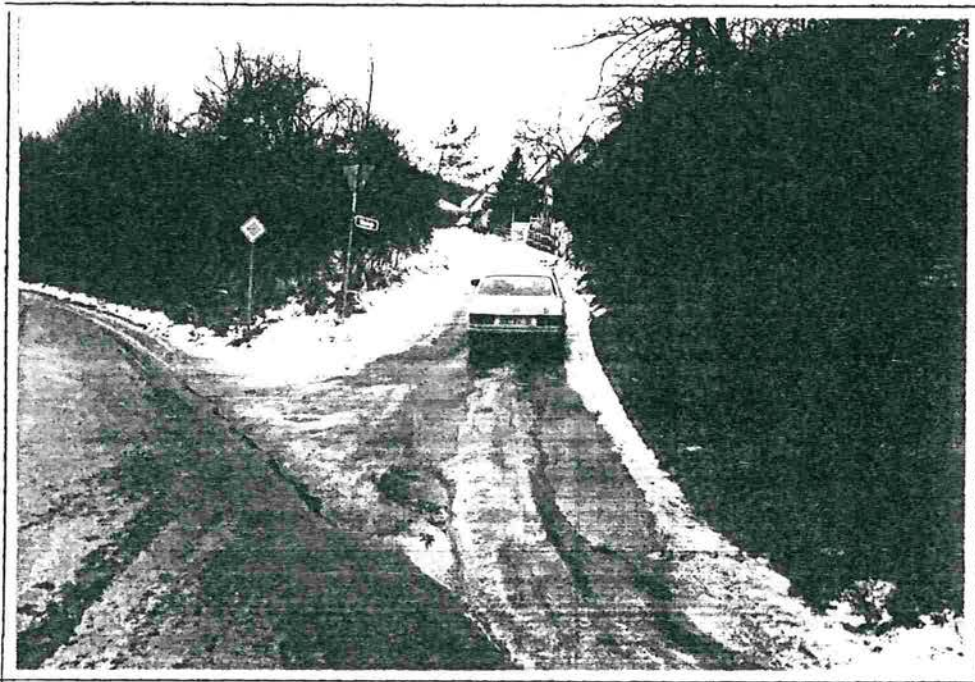
Für die Sicherung der Abflußverhältnisse wird Sorge getragen.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem Text zum Bebauungsplan in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. Sep. 1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Altleiningen, den 23. April 1985


.....
Ortsbürgermeister

Der Forderung des Straßenbauamtes S p e y e r wird nachgekommen, wobei vor der Einmündung der Villastraße in die L 520 eine Kastenrinne eingebaut wird. Dies soll im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Speyer - Straßenmeisterei Grünstadt - erfolgen.



Dieses Foto vom Februar 1985 zeigt die Einmündung der Villastraße in die L 520 mit der vereisten Übergangsrille, die künftig durch die Kastenrinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entgegenkommt. Zu beiden Seiten der Einmündung ist der Böschungsbewuchs zu sehen, der für die Böschungssicherung und Ortsrandgestaltung erhalten bleibt.



Auch die Aufmündung der Privatzuwegung "Märzweiherhof" zeigt bezüglich der Kastenrinne ein Erfordernis auf. Zusätzlich ist erkennbar, daß die rechte Seite eine gestaffelte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern erhalten muß, die auch zur Ortsrandeingrünung beiträgt.



Blick von der Hinkeläckerstraße nach Norden über den Taubersbergweg auf den Beginn der Mozartstraße und der Zuwegung zur Friedhofskapelle. Rechts die Fichtenschonung, die zum Teil in einen Parkplatz mit mittelkronigen Bäumen umgewandelt werden soll.



Blick von Norden nach Süden, d.h. von der Mozartstraße auf die Verbindung Schubert/Hinkeläckerstraße, die vom Vordergrund aus eine durchgehende Verbindung erhalten soll und überhaupt die einzig möglich ausreichende Verkehrsfläche darstellen würde. Auch hier wird keine Vegetationssubstanz beansprucht.

A B W Ä G U N G N A C H D E R 1. Ö F F E N T L I C H E N A U S L E G U N G

(gem. Ratssitzung vom 5.4.1985)

Straßenbauamt Speyer v.16.3.1984

Punkt 2 der Stellungnahme der Anhörung, die Villastraße aufgrund der Unübersichtlichkeit zu schließen, ist nicht erfüllt.

Vollastraße soll erhalten bleiben, weil
a) die Andienung von der heutigen L 52o aus langfristig mit der Neutrassierung der Landesstraße ungefährlicher wird und
b) im alten Bebauungsplan-Entwurf die Zustimmung seitens des SBA Speyer vorlag (17.2.1982).

H. Grimmeißen v.20.3.85

Im Flurstück 272/1 ist eine nicht überbaubare Fläche vorgesehen. Auf den Flurstücken 272/8 und 271/7 ist Straßenfläche vorgesehen. Beides sollte abgestellt werden.

Die Gemeinde hat auf ihrer Ratssitzung am 5.4.1985 beschlossen, den überbaubaren Bereich zu erweitern und die Wendefläche an dieser Stelle aufzuheben. Es wird damit der Eingabe entsprochen.

H. Hilbert v. 13.3.1984

Verbindung Mozartstraße-Hinckeläckerstraße nicht erforderlich. Auch ein Kinderspielplatz ist nicht erforderlich. Parkplatzgröße am Friedhof ist in der Größe abzulehnen.

Der Bau der Straße ist verkehrstechnisch erforderlich. Die Frage des Kinderspielplatzes wird von der Rückfrage beim Kreis abhängig gemacht, ob einer erforderlich ist.
Der Parkplatz wird auf die Hälfte des bisherigen Umfangs verkleinert.

H. Grimm v. 14.3.1985

Der Spielplatz auf 261/2o soll entfallen.

Die Baugrenzen sind über das Flurstück 261/2o angepaßt worden, zumal ein anderer Spielplatzstandort in Erwägung gezogen wird, wenn die Rückfrage beim Kreis des Erfordernisses wegen einer Ausweisung bedingt.

W. Puruckherr v.11.03.1984

Dorfgebiet "Märzweiherhof" nach Osten einschränken und als Mischgebiet einstuft.

Der Begründung der Landwirtschaftskammer v.22.02.1983, die Flurstücke 266, 266/1, 266/2 und 266/3 als Dorfgebiet festzusetzen, weil ein Pferdestall errichtet werden soll, wird gemeindlicherseits zugestimmt. Da die Parzellen 266/1 und 266/2 bereits bebaut sind und zum Hof gehören, sind sie als Immissionspufferzone anzusehen. Sollte langfristig ein MD-Gebiet nicht mehr erforderlich sein, wird der Bebauungsplan geändert.

Forts. Puruckherr

Keine Beschränkung der Geschoßzahl. Garagen auch innerhalb der Bauwiche zulassen. Kniestöcke zugestehen.

Wird abgelehnt, zumal der Textentwurf mit der Kreisverwaltung in Bad Dürkheim abgestimmt worden ist.

Eingabe Krebühl

Überbaubare Fläche um 1 m erweitern.

Die Baugrenze wird auf 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Zustimmung.

Eingabe Kinzel

Welche Entschädigung wird für Spielplatzfläche bezahlt?

Nicht Sache des Bebauungsplanes. Beschluß nicht erforderlich.

Eingabe R.W.H. Fuchs

Kein Verständnis, warum die Flurstücke 269/2 und 269/4 nicht zur Bebauung vorgesehen sind.

Es wird hier die Baugrenze entsprechend den einheitlichen Maßen auf 5 m zu den Erschließungsstraßenseiten und auf 3 m zur sonstigen Anliegersituation vorgesehen. Zustimmung.

Eingabe K. Lahr

Einspruch, weil auf dem unteren Grundstück keine zweite Bebauungsmöglichkeit besteht (261).

Grundstück ist einseitig erschlossen. Aus diesem Grunde wird auch nur eine Bauzeile vorgesehen. Anfänglich war sogar im Sinne eines Ferienhauses immer Wert auf diese große Freifläche gelegt worden (siehe auch alter Bebauungsentwurf).

Eingabe E.Dieter

Flurstücke 271/6 und 271/7 sollen überdachte Stellplätze erhalten.

Die überbaubare Fläche ist so groß und aufgrund der Anregung darüberhinaus noch um 15 m vergrößert, daß sich der Überdachungswunsch auf der überbaubaren Fläche verwirklichen läßt.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom ~~9. Nov. 1984~~ ^{8. Okt. 1984} bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ~~27. Sep. 1984~~ ^{27. Sep. 1984} ortsüblich bekanntgemacht.

Altleiningen, den. ~~27. Sep. 1984~~ ^{23. April 1985}

Hrouelz.
.....
Ortsbürgermeister

ABWÄGUNG NACH DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Mit dem Verlegen des Kinderspielplatzes, der auch nach Ansicht der Kreisverwaltung erforderlich ist, einer räumlichen Reduzierung des Parkplatzes südwestlich vom Friedhof, östlich des Taubersbergweges und der möglichen Ausweitung der Baugrenzen war eine zweite Auslegung erforderlich, in der mit eingeschränkter Beteiligung folgende Anregungen und Bedenken eingingen:

Straßenbauamt v.2.10.1984

Villastraße sollte bei der Einmündung in die L 520 eine Kastenrinne aufnehmen.

Für die ortsrandprägende, erosionshemmende Böschungsbepflanzung soll die RAS-Q-1982 Abschnitt 1.6.2. angewendet werden.

H. Hilbert v. 11.10.1984

Verbindungsstraße Hinckeläcker-Mozartstraße soll nicht kommen.

K. Lahr v. 11.10.1984

Flurstück 261 ist für zwei Gebäude vorzusehen.

W. Puruckherr v.7.11.1984

Eingaben im Sinne der 1. öffentlichen Auslegung.

A. Grimm v. 15.10.1984

Entwässerungstechnisch treten bei den Flurstücken 239 und 239/4 Schwierigkeiten auf. Geländeauffüllung nachteilig. Zweigeschossigkeit nicht zumutbar.

Kanalisation kann nach Rücksprache mit Eigentümer erfolgen.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Altleiningen, den 23. April 1985.....

.....
H. H. H.

Ortsbürgermeister

Die Kastenrinne wird zur Sicherheit des Verkehrs im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Grünstadt angelegt.

Die Böschungsbepflanzung wird nach der gewünschten Richtlinie erfolgen.

Die Verbindungsstraße muß bleiben, zumal der Spielplatz an dieser Stelle fortgenommen wurde. Die weiter westlich liegende Stockäckerstraße reicht in ihrer Dimensionierung für den beidseitigen Richtungsverkehr nicht aus.

Abwägung wie bei der 1. öffentlichen Auslegung.

Abwägung im Sinne der 1. Abwägung.

Für die Entwässerung dieses Gebietes wird vor der Bebauung ein Kanalisationsentwurf erstellt

Auffüllung des Geländes ist nicht beabsichtigt. Auffüllung ist nicht vorgesehen und kann nicht zu hohen Bauten führen. Außerdem ist die Zweigeschossigkeit nur Höchstgrenze. Gemeinde wird sich rechtzeitig mit dem Eigentümer in Verbindung setzen.

Ausgefertigt:

Bad Dürkheim/Osnabrück, den 14.03.1985

PLANUNGSBÜRO
DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-, Bauleit- u. Landschaftsplanung
Nikolaipark 1-2
4500 Osnabrück
Tel. (0541) 22257