

TEXT ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Stockacker" der Gemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.

-----

0. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Inhalt des gem. §§ 1, 2, 2a und 8-10 des Bundesbaugesetzes i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949 ff) und der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.2.1974 (GVBl S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.7.1982 (GVBl S. 264) aufgestellten Bebauungsplanes für ein Teilgebiet der Gemeinde Altleiningen ist durch Zeichnung, Farbe und Text bestimmt.

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 + 50 cm verlangt.

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet festgesetzt.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

1.3 NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite, bei Doppelhäusern nur außerhalb der seitlichen Bauwiche, errichtet werden.

Der Mindestabstand für Garagen bzw. überdachte Stellplätze zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

### 1.5 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

Für den Planbereich werden bei Neugestaltung der Grenzen eines Baugrundstücks die Mindestgröße bei Einzelhäusern auf 400 qm und die Mindestbreite an einer Straßenfront auf 18,00 m und bei Doppelhäusern auf 12,50 m und 400 qm festgelegt. Von der Festsetzung der Mindestbreite einer Straßenfront sind die Baugrundstücke an Wendepunkten ausgenommen.

### 1.6 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (1) BBauG)

Für die zu errichtenden Wohngebäude darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Rohbaudecke) nicht mehr als 0,80 m über höchstem, bergseitig angrenzendem Gelände (nach durchgeführter Baumaßnahme) hinausragen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Elemente sowie grell-bunte Farben zu vermeiden.

### 2.2 DACHGESTALTUNG (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen und Nebenanlagen gestattet. Für das reine Wohngebiet werden keine Festsetzungen getroffen. Die Dachneigung der eingeschossigen Bauweise darf zwischen 15 und 50 Grad betragen. Dachaufbauten sind ab 38 Grad zulässig. Bei Walmdächern müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einhalten.

Die Dachneigung ist bei zweigeschossiger Bauweise von 25 - 38 Grad gestattet. Dachaufbauten sind unzulässig.

Kniestöcke sind unzulässig.

### 2.3 DACHEINDECKUNG (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

### 2.4 EINFRIEDUNGEN (§ 123 (1) Ziff. 7 LBauO)

Bebaute Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Höhe des Baukörpers nur durch Zäune oder lebende Hecken von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden.

### 2.5. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 123 (1) Ziff.5 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten nicht zulässig.

Die die Garagen, Einstellplatzflächen und Mülltonnenplätze umgebenden

nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

## 2.6 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 123 (1) Ziff. 1 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen der nicht überbauten Grundstücksflächen sind zulässig, wenn sie gem. § 93 (1) LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen.

## 3. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

### 3.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als niedrige Pflanzung (Rasenfläche, bodendeckende Pflanzung) mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf den Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

### 3.2 BESTANDSERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BBauG)

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Einzelbäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) ist jedoch zu erhalten. Vorhandene Gehölzgruppen sind zu erhalten. Obstbäume, die der Ortsgestaltung dienen, sind im Plan als erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben im überbaubaren Bereich unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Oktober 1973 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

Zur Sicherung des Landschaftscharakters, insbesondere im Bereich des Friedhofs und im nordwestlichen Planbereich dürfen Waldflächen keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Der Baumbestand ist pfleglich zu erhalten und zu erneuern.

### 3.3 BEPFLANZUNG

#### Öffentliche Pflanzung

Die Neuanpflanzungen erfolgen in der auf die Erschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode.

#### Private Pflanzung

Die Neuanpflanzungen haben in der auf die Errichtung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzartenliste:

#### Gehölzartenliste:

Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	-	<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	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Roßkastanie	-	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sandkiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>

Nadelgehölze sind unzulässig mit Ausnahme von

Gemeiner Eibe	-	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>

### 3.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und Abs. 6 BBauG)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Ortsrandeingrünung sind mit Gehölzen der Gehölzartenliste gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet. Großbäume werden, wie im Plan dargestellt, eingefügt.

Im Bereich der Sichtwinkel von einmündenden Straßen sind ausschließlich Gehölze zu verwenden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten mit Ausnahme einzelner hochstämmiger, nicht sichtbehindernder Bäume.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Maiblumenstrauch	-	<i>Deutzia gracilis</i>
Zwergliguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i> "Lodense"
Mahonie	-	<i>Mahonia aquifolia</i>
Glanzrose	-	<i>Rosa nitida</i>
Zwergpurpurweide	-	<i>Salix purpurea</i> "Nana"
Zwergsilberweide	-	<i>Salix repens argentea</i>
Rosmarienweide	-	<i>Salix repens rosmarinifolia</i>
Engadinweide	-	<i>Salix wehrhahnii</i>
Schneespriere	-	<i>Spiraea arguta</i>

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Empfehlungscharakter sind mit Gehölzen der Gehölzauswahlliste gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet. Diese privat anzulegenden Pflanzungen sind für die allgemeine Ortsgestaltung und -durchgrünung und für die Vernetzung der vorhandenen Bestände mit der freien Landschaft anzustreben.

#### Gehölzauswahlliste:

zusätzlich zur Gehölzartenliste

#### Bäume:

Ahorn in Arten und Sorten	-	<i>Acer spec.</i>
Birke i. A. u. S.	-	<i>Betula spec.</i>
Rotbuche in Sorten	-	<i>Fagus sylvatica</i> "Spec."
Amberbaum	-	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Tulpenbaum	-	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Zierapfel i. A. u. S.	-	<i>Malus spec.</i>
Zierkirsche i. A. u. S.	-	<i>Prunus spec.</i>
Zierpflaume i. A. u. S.	-	<i>Prunus spec.</i>
Flügelnuß	-	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Eberesche i. A. u. S.	-	<i>Sorbus spec.</i>

#### Sträucher:

Felsenbirne	-	<i>Amelanchier canadensis</i>
Berberitze i. A. u. S.	-	<i>Berberis spec.</i>
Sommerflieder i. A. u. S.	-	<i>Buddleia spec.</i>
Buchsbaum i. A. u. S.	-	<i>Buxus spec.</i>
Erbsenstrauch	-	<i>Caragana arborescens</i>
Scheinquitte	-	<i>Chaenomeles spec.</i>
Hartriegel i. A. u. S.	-	<i>Cornus spec.</i>
Hasel i. A. u. S.	-	<i>Corylus spec.</i>
Felsenmispel i. A. u. S.	-	<i>Cotoneaster spec.</i>
Hagedorn i. A. u. S.	-	<i>Crataegus spec.</i>

Ginster in Arten und Sorten	-	<i>Cytisus spec.</i>
Maiblumenstrauch i. A. u. S.	-	<i>Deutzia spec.</i>
Spindelstrauch i. A. u. S.	-	<i>Enonymus spec.</i>
Prunkspiere	-	<i>Exochorda racemosa</i>
Scheinspiere	-	<i>Holodiscus discolor ariifolius</i>
Hortensie i. A. u. S.	-	<i>Hydrangea spec.</i>
Johanniskraut i. A. u. S.	-	<i>Hypericum spec.</i>
Stechpalme i. A. u. S.	-	<i>Ilex spec.</i>
Goldregen i. A. u. S.	-	<i>Laburnum spec.</i>
Rainweide i. A. u. S.	-	<i>Ligustrum spec.</i>
Heckenkirsche i. A. u. S.	-	<i>Lonicera spec.</i>
Magnolie i. A. u. S.	-	<i>Magnolia spec.</i>
Fiederberberitze	-	<i>Mahonia aquifolium</i>
Pfeifenstrauch i. A. u. S.	-	<i>Philadelphus spec.</i>
Fasanenspiere	-	<i>Physocarpus opulifolius</i>
Fingerstrauch i. A. u. S.	-	<i>Potentilla spec.</i>
Alpenrose i. A. u. S.	-	<i>Rhododendron spec.</i>
Rose i. A. u. S.	-	<i>Rosa spec.</i>
Spierstrauch i. A. u. S.	-	<i>Spiraea spec.</i>
Kranzspiere i. A. u. S.	-	<i>Stephanandra spec.</i>
Schneebeere i. A. u. S.	-	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Flieder i. A. u. S.	-	<i>Syringa spec.</i>
Schneeball i. A. u. S.	-	<i>Viburnum spec.</i>
und Schlinggehölze		

Der Parkplatz östlich der Straße "Am Taubersberg" ist durch ein Überstellen mit großkronigen Bäumen und einer randlichen Eingrünung entsprechend der Gehölzartenliste öffentlich auszugestalten.

Der Spielplatz ist durch Pflanzungen nichtgiftiger Gehölzarten öffentlich einzugrünen.

Dieser Text zum Bebauungsplan hat zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung in der Zeit vom 8. Okt. 1984 bis zum 9. Nov. 1984 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27. Sep. 1984 ortsüblich bekanntgemacht.

Altleiningen, den 23. April 1985

H. Krauß

Ortsbürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

H. Krauß

Ortsbürgermeister