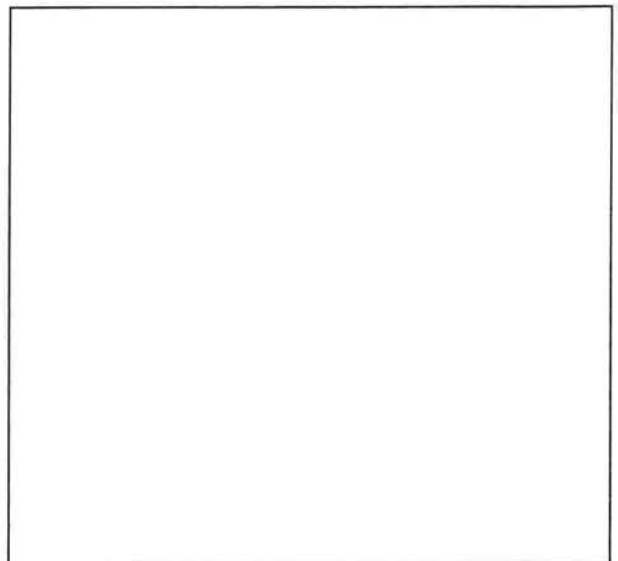
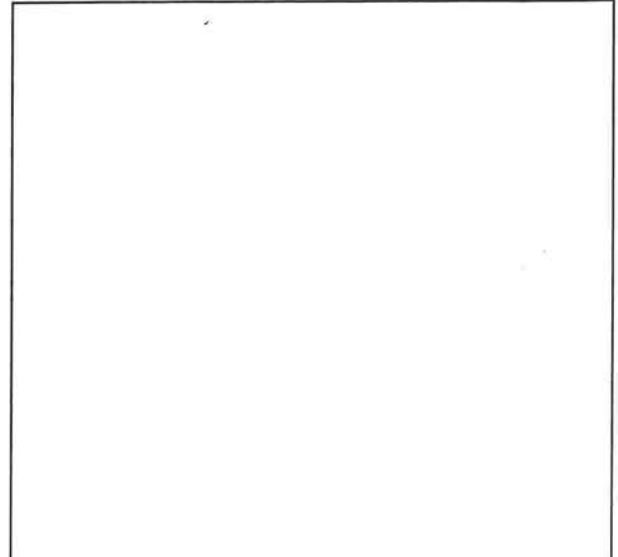


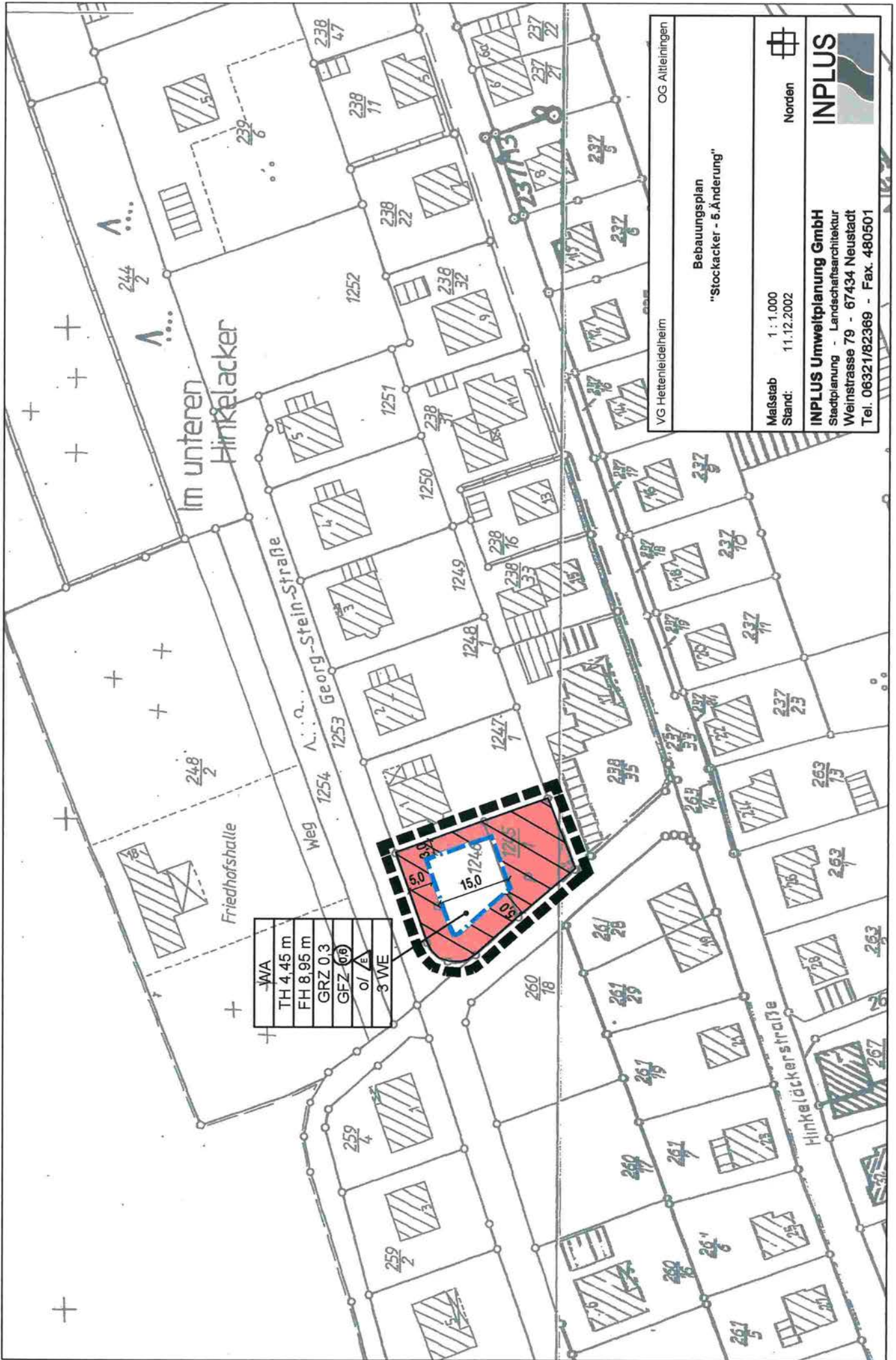
Altleiningen



**Bebauungsplan "Stockacker, 5. Änderung"
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

**Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

Zeichnerische Festsetzungen zur
5. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim



-WA
TH 4,45 m
FH 8,95 m
GRZ 0,3
GFZ 0,6
0/1/2
3 WE

VG Hettenleidelheim

OG Altleitungen

Bebauungsplan
"Stockacker - 5. Änderung"

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 11.12.2002

Norden

INPLUS

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

Zeichnerische Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



Geschossflächenzahl
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



Höhe baulicher Anlagen
maximale Trauf- und Firsthöhe
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 ,17 ,18 BauNVO



Offene Bauweise
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



Baugrenze
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO



Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr.6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen




Bestehende Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
TH 4,45 m	Höchstzulässige Traufhöhe
FH 8,95 m	Höchstzulässige Firsthöhe
GRZ 0,3	Max. Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Max. Geschoßflächenzahl
o/ 	Bauweise
3 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

Textliche Festsetzungen zur
5. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"
Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 sowie die Begründung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (Zehntes Euro-Einführungsgesetz) (BGBl. I, S.3762) m.W.v. 1.01.2002

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGB. 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 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. Nr. 24, S. 303)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 6.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

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 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (als Trauf- und Firsthöhe).

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Georg-Stein-Strasse in Grundstücksmittle gemessen. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 + § 14 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr. 4 + § 22 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der seitlichen Abstandsflächen errichtet werden.

Der Mindestabstand für Garagen zur Strassenbegrenzungslinie beträgt 5,0 m.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

- 7. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Auf den privaten Grundstücksflächen ist das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
- 8. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**
Die Erdgeschossfussbodenoberkante darf nicht mehr als 0,80 m über angrenzendem Strassenniveau der Georg-Stein-Strasse hinausragen.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO**
- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
- 1.1 Dachgestaltung**
- 1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit beidseits gleicher Dachneigung, die zwischen 30 und 45 Grad betragen darf, auszuführen.
- 1.1.2 Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachlandschaft 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. Bei Walmdächern müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m (an der engsten Stelle) zum Gratsparren einhalten.
- 1.1.3 Die Dacheindeckung ist dunkelfarbig auszuführen.
- 1.2 Fassadengestaltung**
Verkleidungen der Aussenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Faserzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Grellbunte Farben sind zu vermeiden. Folgenden Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
- 2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**
- 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigt werden. Stellflächen und Zugänge sol-

len mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.

Im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Nutzgärten nicht zulässig.

3. Einfriedungen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Einfriedungen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 0,8 m - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten. Es sind nur Holzzäune oder lebende Hecken zulässig.

4. Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

Hinweise

1. 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.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Stand: 11.12.2002

**Bebauungsplan "Stockacker, 5. Änderung"
Ausgefertigt:**

Altleiningen den, *07.03.2003*



Meister
(Ortsbürgermeister)

Begründung zur

5. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker"

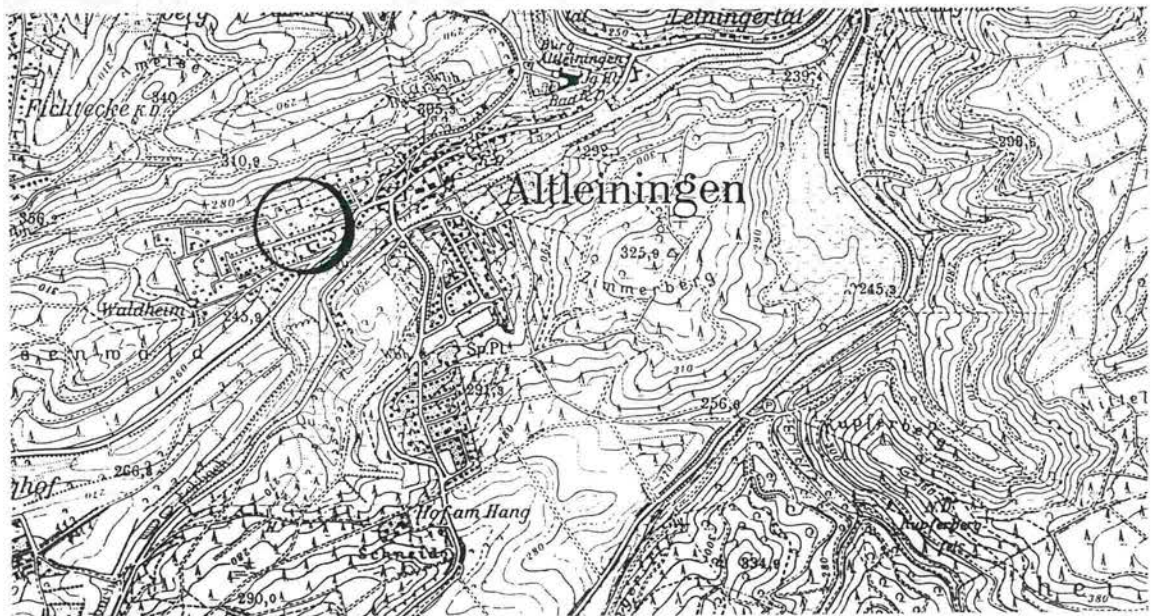
Gemeinde Altleiningen

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 die Grundstücke FISTNr. 1246 und 1245/1 in der Gemarkung Altleiningen. Die Flächengröße beträgt 703 qm.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Stockacker", der am 16.08.1985 rechtskräftig geworden ist. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile viermal geändert. Die 1. Änderung - rechtskräftig seit 9.04.1992 - beinhaltet die Festsetzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten, die 2. Änderung - rechtskräftig seit 23.12.1991 - die Zulässigkeit von nunmehr drei Wohnungen je Wohngebäude und die 3. Änderung - rechtskräftig seit 20.10.1993 - sowie die 4. Änderung - rechtskräftig seit 20.08.1998, jeweils die Änderung einer überbaubaren Fläche. Für den weit überwiegenden Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stockacker" gelten damit bislang die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung.

Die Fläche, die von der 5. Änderung überplant wird, ist gemäß ursprünglichem Bebauungsplan im nördlichen Teil (FISTNr. 1246) als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche" und im südlichen Teil (FISTNr. 1245/1) als "Öffentliche Grünfläche: Parkanlage" ausgewiesen.

3. Erfordernis der Planänderung

Die ausgewiesene Parkplatzfläche sollte ursprünglich sowohl dem nördlich angrenzenden Friedhof als auch den Bewohnern des Baugebietes als PKW - Stellplatzfläche dienen. In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass für den Friedhof kaum mehr ein Bedarf nach Parkplätzen vorhanden ist (da nördlich der Georg-Stein-Strasse in direkter Zuordnung zum Friedhof ausreichend Stellfläche vorhanden ist) und die Bewohner des Baugebietes den Platz nicht annehmen.

Die Gemeinde als Grundstückseigentümer plant daher die Umwandlung des Parkplatzes in einen Bauplatz. Die Planungsabsicht ist nachvollziehbar und als Baulückenschließung städtebaulich sinnvoll. Zur Realisierung dieser Massnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Stockacker" bzw. der 2. Änderung übernommen und weiterentwickelt worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird - entsprechend der angrenzenden Bebauung - als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wurde dahingehend überarbeitet, dass anstelle der Festsetzung von 2 Vollgeschossen nunmehr die Höhe der baulichen Anlage über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe geregelt wurde. Diese Eingrenzung erweist sich als erforderlich, da alle Gebäude entlang der Georg-Stein-Strasse, denen der neue Bauplatz räumlich und gestalterisch zuzuordnen ist, nur eingeschossig gebaut wurden. Die Traufhöhen betragen nach Bauanträgen zwischen 4,32 m und 4,45 m, die Firsthöhen zwischen 7,35 m und ca. 8,95 m.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen könnte einen unangepasst hohen Baukörper entstehen lassen. Es ist daher sinnvoll die Traufhöhe auf 4,45 m und die Firsthöhe auf 8,95 m zu begrenzen. Als Höhenbezugspunkt gilt entsprechend der o.a. räumlichen und gestalterischen Zuordnung die Georg-Stein-Strasse.

Auch die bauliche Ausnutzbarkeit wurde im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken von einer GRZ von 0,4 auf 0,3 reduziert, da dies eher die tatsächliche bauliche Ausnutzung der angrenzenden Grundstücke widerspiegelt. Die bauliche Ausnutzung mit Hauptbaukörpern beträgt hier ca. 20 %.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise entstammt dem ursprünglichen Bebauungsplan. Es sind - entsprechend dem angrenzenden Bestand - nur Einzelhäuser zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf maximal drei begrenzt.

4.4 Erschliessung

Die Erschliessung ist vorhanden.

4.5 Grünordnung

Das Grundstück FIStNr. 1246 ist als Parkplatz hergerichtet und - bis auf marginale Randbepflanzungen in einem Umfang von maximal 20 % der Grundstücksfläche - vollständig versiegelt. Das FIStNr. 1245/1 ist mit einheimischen Gartengehölzen bestanden.

Durch die Bebauung des Grundstückes, die durch die Festsetzung der GRZ von 0,3 auf maximal 210 qm zzgl. 50 % für Nebengebäude und -flächen gemäß § 19 (4) BauN-VO begrenzt ist, werden die derzeitigen Versiegelungen von ca. 360 qm um mindestens 12 % unterschritten. Das FIStNr. 1245/1 ist überwiegend nicht überbaubar und wird als Gartengrundstück annähernd die bisherige ökologische Wertigkeit beibehalten. Damit erübrigen sich Aussagen zur Eingriffsregelung gemäß §§ 4 ff LPflG. Die Entsiegelung kann allerdings wegen Geringfügigkeit und aufgrund der Verinselung des Grundstückes in der Ortslage im Gegenzug nicht ins Ökokonto eingebracht werden.

Die Festsetzungen zur Regenwasserversickerung entsprechend den Forderungen des neuen Landeswassergesetzes.

4.6 Gestaltung

Die Festsetzungen zur bauordnungsrechtlichen Gestaltung der Gebäude sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und seiner 1. und 2. Änderung übernommen bzw. orientieren sie sich bezüglich der festgesetzten Dachneigung am angrenzende Bestand, der eine Dachneigung zwischen 34 und 42 ° aufweist.

Ergänzt wurden die Festsetzungen der Zulässigkeit von Dachgauben, da diese im Strassenraum und damit im Ortsbild sichtbar werden und damit gestalterische Mindestanforderungen erforderlich werden.

5. Planungsdaten**BP Stockacker 5. Änderung"**

Gesamtfläche des Gebietes	703 qm	100 %
Nettowoohnbaufläche	703 qm	100 %

Neustadt / Altleiningen, den 11.12.2002

Anlage zur Begründung:

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. 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 30.12.2002 - 29.01.2003 (Veröffentlichung vom 19.12.2002). 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 28.01.2003 mit Termin bis 25.02.2003 durchgeführt. Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 28.02.2003

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Attleiningen hat am 17.10.2002 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Stockacker" beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.12.2002 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung betroffener Grundstückseigentümer / Träger öffentlicher Belange

§ 13 BauGB

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

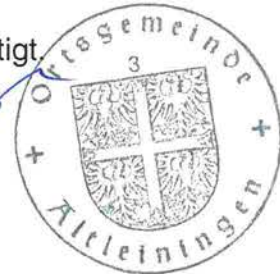
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1.000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 11.12.2002 sowie die Begründung in der Fassung vom 11.12.2002 wurde am 06.03.2003 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 13.03.2003 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.


Attleiningen, den 14.03.2003


(Ortsbürgermeister)



Bebauungsplan "Stockacker - 5. Änderung" Ausgefertigt:

Attleiningen, den 07.03.2003


(Ortsbürgermeister)

