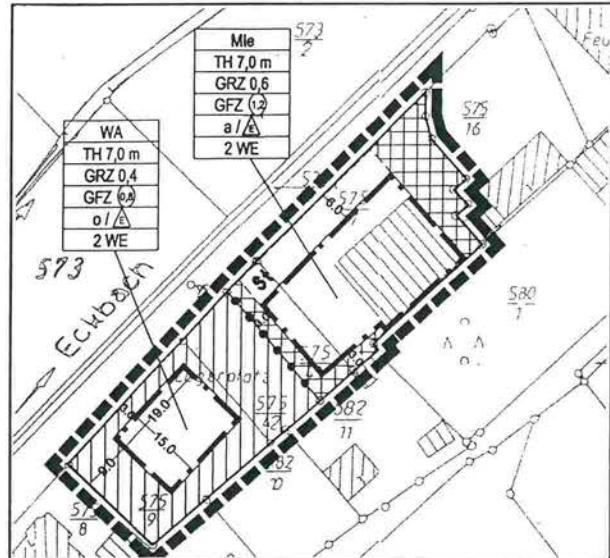
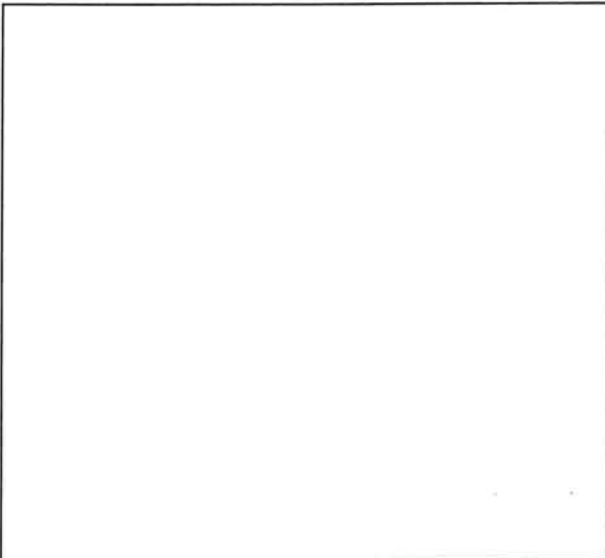


Altleiningen



Bebauungsplan "Waldstrasse - 1. Änderung"
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Waldstrasse - 1. Änderung"**

**Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

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

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 (Baunutzungsverordnung - **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 i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

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

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die des § 4 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

1.2 Eingeschränktes Mischgebiet § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die die Lärmimmissionsgrenzwerte von tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als ständig geschlossene Gebäude zulässig.

Die Anlagen und Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 sowie die Ausnahmen des Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Planeintrag festgesetzte maximale Traufhöhe über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte gemessen an der Aussenkante der höchstgelegenen Stelle des Gebäudes. 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 zulässige Bauweise ist durch Planeintrag als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise können die Gebäude an einer der Grundstücksgrenzen als Grenzbauten errichtet werden.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb des als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiches sind Stellplätze nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

6. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den neu zu erschliessenden Grundstücken ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in auf den Grundstücken gelegenen Versickerungsmulden oder Sickerschachtanlagen abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Mulden muß mindestens 10% der versiegelten Fläche betragen, das der Sickerschachtanlagen mindestens 4 m³ / 100 qm Dachfläche.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung (II.1.1), über Fenster und sonstige Öffnungen (II 1.2), über die Dachgestaltung (II 1.3) sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (II.2) gelten nur für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

1.1 Fassadengestaltung

Bei Instandsetzungen muß der ursprüngliche Gesamteindruck der Gebäudefassade einschließlich ihrer Architekturdetails erhalten bleiben. Die Verwendung von Materialien, die die Gestaltungsart der Häuser und das Siedlungsbild stören, ist unzulässig.

Fassadengliederungen, sichtbares Holzwerk, Gesims, Sichtmauerwerk u.a. dürfen nicht verändert oder überdeckt werden.

1.1.1 Zulässig sind :

- Fassadenflächen in Putz, in Sandstein oder konstruktivem Sichtfachwerk,
- Sockelverkleidungen mit unpolierten Natursteinen oder natursteinähnlichen Materialien.

1.1.2 Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:

- Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen u.ä. Nachahmungen,
- Verkleidungen jeder Art,
- Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe,
- Undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen),
- durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.

1.1.3 Ausnahmen und Einschränkungen

- Ausnahmsweise können kleinteilige Blechverkleidungen, insbesondere an Giebelwänden, gestattet werden,
- Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente sind nur zulässig, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist,
- Schaukästen können nur innerhalb der Haus- und Ladeneingänge sowie innerhalb von Einfahrten angebracht werden.

1.1.4 Farbgestaltung

Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter eines Gebäudes und der Umgebung entsprechen. Unzulässig sind grelle Farben sowie Farbmaterialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben (z.B. Ölfarbe). Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassade harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig. Fenstergesimse sind farblich abzusetzen.

1.2 Fenster und sonstige Öffnungen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muß gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Fenster und Eingangsöffnungen müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie dem Strassenbild angepasst sein.

Innerhalb einer Fassade oder bei größeren Gebäuden innerhalb eines klar abgrenzbaren Fassadenabschnittes müssen Fenster und Türen einheitlich gestaltet sein.

Rolläden-, Jalousetten- und Rollgitterkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

Fenster- und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Durchgehende Fensterbänder, insbesondere Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind unzulässig.

1.3 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° Neigung auszuführen. Für die Dacheindeckung einschließlich der Dachaufbauten sind naturfarbige (rot bis rotbraun), unglasierte Tonziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie in einem maßstäblichen Verhältnis zur Dachfläche entwickelt sind. Sie dürfen insgesamt 50 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind.

Dacheinbauten (z.B. Dachflächenfenster etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig mit der Dachhaut zu verlegen. Sie sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind.

Anlagen zur Nutzung von Sonnen- und Umweltenergie bzw. Schornsteine und Kaminköpfe sind nur dann zulässig, wenn sie sich dem Charakter des Gebäudes oder der Umgebung gestalterisch unterordnen. Sie sollen das Bild der Dachlandschaft vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht beeinträchtigen.

1.4 Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO

Werbeanlagen sind nur als handwerkliche Wahrzeichen, Symbole und Wappen in Metall oder als Emaillearbeiten an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf und über Dachflächen und Traufen.

1.5 Antennen § 88 Abs. 1 Nr. 6 LBauO

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Falls keine Gemeinschaftsantenne besteht, darf nicht mehr als eine Antenne auf einem Gebäude errichtet werden. Sie darf die Dachlandschaft, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar ist, nicht beeinträchtigen.

Parabolantennen sind unzulässig, wenn der Satellitenempfang durch andere Empfangsmöglichkeiten gewährleistet werden kann.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 80 % unbefestigt zu belassen und als Vegetationsfläche anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Stellflächen und Zugänge sollen mit einem zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag, bevorzugt Naturstein mit Fugen, versehen werden.

Je 100 qm der nicht bebauten Grundstücksflächen sind ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum sowie zwei Sträucher nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Populus alba	Silberpappel
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Salix alba	Silberweide

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Silberweide

Bäume, 3. Ordnung+ Sträucher, 1. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Steinweichsel
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher, 2. Ordnung:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix - Strauchformen in Sorten	Strauchformen
Viburnum opulus	Schneeball

2.2 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.

3. Gestaltung der Stellplätze § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Je angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm aus der Pflanzliste II 2.1, 3 x verpflanzter Qualität, mit Ballen, aus extra weitem Stand in gleichmässiger Verteilung auf der Stellplatzfläche fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche von 4 qm zur Verfügung stehen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluss an den gewachsenen Unterboden haben.

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 vorhanden System anzuschließen.

3. Erdaushub

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

4. Grünordnung

Sofern im Bereich zu erhaltender Pflanzungen Baumassnahmen (bsplw. im angrenzenden Strassenraum) den Wurzelraum der Gehölze berühren sind Baum- und Wurzelschutzmassnahmen nach RAS-LG 4 durchzuführen. Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Stand: 22.11.2000

Ausgefertigt:

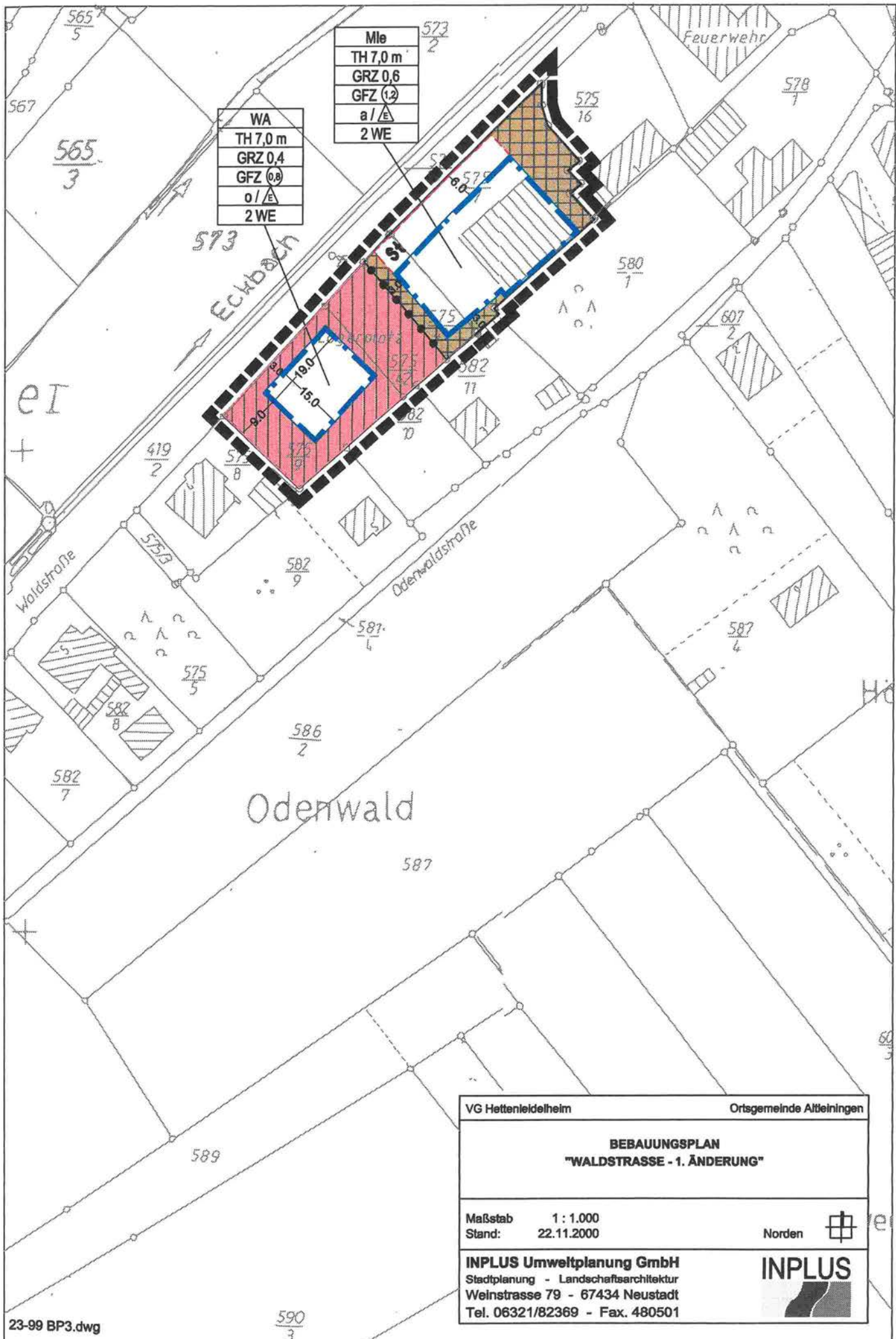
Altleiningen den, *21.05.2001*



[Handwritten Signature]
(Ortsbürgermeister)


**Zeichnerische Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Waldstrasse - 1. Änderung"**

**Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**



WA
TH 7,0m
GRZ 0,4
GFZ 0,8
a/△
2 WE

Mie
TH 7,0m
GRZ 0,6
GFZ 1,2
a/△
2 WE

VG Hettenleidelheim	Ortsgemeinde Altleiningen
BEBAUUNGSPLAN "WALDSTRASSE - 1. ÄNDERUNG"	
Maßstab 1 : 1.000	Stand: 22.11.2000
Norden 	
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



Eingeschränktes Mischgebiet
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO



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



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



Höhe baulicher Anlagen
maximale Traufhöhe
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16, 17, 19 BauNVO



Offene Bauweise / Abweichende 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



Flächen für Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Bestehende Gebäude

Nutzungsschablone

z.B.

WA	Baugebietsart
TH 7,0 m	Höhe baulicher Anlagen als maximale Traufhöhe
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
o / E	Bauweise
2 WE	Beschränkung der Wohneinheiten

**Begründung zum
Bebauungsplan "Waldstrasse - 1. Änderung"**

**Gemeinde Altleiningen
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

Inhaltsverzeichnis

1. **Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Bestehende Bauleitplanung**
3. **Erfordernis der Planänderung**
4. **Umfang der Planänderung**
5. **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**
6. **Planungsdaten**
7. **Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Umweltverträglichkeit
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Bodenordnung
 - 7.4 Kostenschätzung und Finanzierung
8. **Verfahrensvermerke**

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Ortsgemeinde Altleiningen, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



Abb. 1: Lage des Planungsraumes

Ausschnitt aus der TK 25, Blatt Nr. 6414, Grünstadt-West

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke FISTnr. 575/17, 575/41, 575/42 und 575/9 entlang der Waldstrasse in der Gemarkung Altleiningen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die "1. Änderung des Bebauungsplanes Waldstrasse" erfolgt auf der Grundlage des bestehenden B-Planes "Waldstrasse".

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Waldstrasse" sind für die ehemaligen FISTnr. 575/9 und 575/18 (nebeneinander liegende Grundstücke) insgesamt zwei überbaubare Flächen von je 16 m Breite und 13 m Tiefe ausgewiesen. Zwischen den Baufenstern liegt eine nicht überbaubare Fläche in einer Breite von 6 m. Die Grundstücke wären nach dieser Planung neu zu teilen.

Für den auf dem FISTnr. 575/17 liegenden Getränkemarkt ist die Baugrenze lediglich um den bestehenden Baukörper gezogen worden, so daß dieser Bestandsschutz hat, aber keine Erweiterung möglich ist.

Das gesamte Plangebiet war als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

3. **Erfordernis der Planänderung**

Die im Bebauungsplan "Waldstrasse" vorgesehene städtebauliche Ordnung hat sich mittlerweile dahingehend verändert, daß zum einen eine angedachte Verlagerung des Getränkemarktes aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden kann und zur Sicherung des Marktes nunmehr sogar ein dringender Erweiterungsbedarf besteht. Hier sollen insbesondere bestehende Lagerflächen - die derzeit nur durch einen Zaun begrenzt und gesichert sind - in die bauliche Anlage einbezogen werden.

Zum anderen soll auf den FISTnr. 575/9 und 575/18 nur ein Wohnhaus errichtet werden und die nicht benötigte Fläche an den Eigentümer von 575/17 (Getränkemarkt) veräußert werden, so daß bei der Erweiterung des Getränkemarktes ein ausreichender Grenzabstand möglich bleibt.

Im Laufe der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde die Grundstücksteilung vorgenommen, es entstanden die neuen Grundstücke 575/41 und 575/42.

Die veränderten Planungsgedanken sind nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Sie bedingen die hier vorliegende Bebauungsplanänderung.

4. **Umfang der Planänderung**

Die Planänderung umfasst sowohl die Textlichen als auch die Zeichnerischen Festsetzungen. Die Textliche Festsetzungen wurden - soweit zutreffend - aus dem Bebauungsplan "Waldstrasse" übernommen und dort angepasst, wo es aufgrund der im folgenden dargelegten Planänderungen erforderlich wurde.

Folgende einzelne Änderungen wurden vorgenommen:

1. Die zeichnerischen Festsetzungen setzen Baugrenzen so fest, daß der bestehende Getränkemarkt nach Westen und Norden hin ausgebaut werden kann, die Grundstücksgrenzen der derzeitigen Planung angepasst werden und auf dem verbleibenden Grundstücksteil nur noch ein Wohnhaus zulässig ist.
2. Der östliche Teil des Plangebietes (FISTnr. 575/17 und 575/41) wird als Mischgebiet ausgewiesen, die Bauweise dort als abweichend festgesetzt. Die Änderung vom Allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet wurde erforderlich, da die Zulässigkeit eines Getränkemarktes in einem Allgemeinen Wohngebiet problematisch ist. Hier sind nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur Läden mit der Einschränkung "der Versorgung des Gebietes dienend" zulässig. Diese Einschränkung ist bestimmend dafür, daß andere Einzelhandelsbetriebe, etwa auf bestimmte Warengruppen spezialisierte Discount Geschäfte, in einem Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Die abweichende Bauweise wurde aufgrund der derzeitigen Lage des Marktes festgesetzt. Das Gebäude kann damit auch weiterhin an einer der Grundstücksgrenzen als Grenzbau errichtet werden.

3. Im Bereich des Allgemeinen Baugebietes wurde die Beschränkung der Nebenanlagen und Stellplätze auf nur eine der seitlichen Grundstücksgrenzen aufgehoben,

um hier grössere Freiheiten in der Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Bereich des Mischgebietes wurde die Stellplatzfläche auf den Bereich zwischen Baugrenze und Strassenverkehrsfläche begrenzt, um die Stellplatzgestaltung nachhaltig ordnen zu können. Des weiteren wurde ein Pflanzgebot von einem Hochstamm je angefangene 4 Stellplätze festgesetzt, um die negativ visuelle Wirkung des Baukörpers und eine vollständig befestigten Fläche zu verhindern. Wird die gesamte zur Verfügung stehende Fläche als Stellplatzfläche genutzt, so würde dies bedeuten, daß innerhalb der Fläche 3 Hochstämme zu pflanzen sind, es stünden dann noch 11 Stellplätze zur Verfügung.

4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig. Aufgrund der Grösse der Baugrenze wäre auch die - orts- und gebietsunübliche - Errichtung von Reihenhäusern oder grösseren Doppelhäusern möglich. Um eine derartige Bebauung zu verhindern, sind lediglich Einzelhäuser für zulässig erklärt worden, die mit der Kopplung der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten die bauliche Ausnutzung bestimmen.
 5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen - mit Ausnahme der Festsetzungen zu Werbeanlagen (II 1.4) und Antennen (II 1.5) - nur den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, da derartige Festlegungen im Mischgebiet zu nicht beabsichtigten Härten führen würde. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden gelockert, da angrenzend an den Getränkemarkt eine strengere Bestimmung der Dachlandschaft nicht für erforderlich gehalten wurde.
5. **Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**
Die betreffenden Grundstücke sind bereits vollständig versiegelt. Auf dem Grundstück F1StNr. 575/17 steht eine als Getränkemarkt genutzte alte Gewerbehalle, die die Halle umgebenden Flächen werden als Lagerflächen und Parkplätze genutzt. Die westlich angrenzenden Grundstücke dienen als Bauschuttlager, sind zwar mittlerweile geräumt, aber nach wie vor vollständig versiegelt. Daher ist kein Eingriff in Natur und Landschaft und keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes festzustellen, auch wenn die überbaubaren Flächen im Vergleich zur ursprünglichen Planung um ca. 30 % höher liegen.

6. **Planungsdaten**

Gesamtfläche des Gebietes	2.260 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	890 qm	39,4 %
Mischgebiet	1.370 qm	60,6 %

7. **Auswirkungen der Planung**

7.1 **Umweltverträglichkeit**

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

7.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Plangebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

7.3 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnende Massnahmen erforderlich. Die Veränderung der Grundstücksgrenzen erfolgt durch privatrechtliche Regelungen (Grundstücksverkauf).

7.4 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Es entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 7.10.1999 beschlossen.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 22.11.2000

Anlage zur Begründung: **Abwägung vor der öffentlichen Auslegung**

Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 18.12.2000 - 5.01.2001 (Veröffentlichung vom 7.12.2000) Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äussern (Vorgezogenen Bürgerbeteiligung). Es gingen folgende Anregungen und Bedenken ein. Die Beschlussfassung erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 1.02.2001.

Fam. Jetses, Waldstr. 1, Altleiningen

Stellungnahme vom 3.01.2001

"Der im Bebauungsplan ausgewiesene Abstand zwischen der Waldstrasse und einem möglichen Gebäude von 6 m ist (...) nicht ausreichend - ohne daß es zu regelmässigen Behinderungen auf der Waldstrasse kommt." Zum Be- und Entladen ist ein Platzbedarf von 7 m erforderlich. "Zusammen mit den notwendigen Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter ist die verbleibende Restfläche bei maximaler Ausnutzung der bebaubaren Fläche nicht ausreichend bemessen". Es wird daher vorgeschlagen, den minimalen Abstand zwischen Waldstrasse und dem möglichen Gebäude zu vergrössern.

Stellungnahme des Planungsbüro's in Abstimmung mit der Verwaltung:

Die Regelungen zum Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge unter Freihaltung der Waldstrasse und Berücksichtigung der Kunden- und Mitarbeiterstellplätze ist keine Aufgabe der Bauleitplanung. Anlieferzonen- und Stellplatznachweis sind im Rahmen des Bauantrages einzureichen.

Die Fa. Hepp hat insgesamt dafür Sorge zu tragen, daß auch bei Lieferungen die Waldstrasse frei befahrbar bleibt. Auch ein Rangieren der Lieferfahrzeuge muss im übrigen auf dem Gelände Hepp stattfinden, da die Waldstrasse über keine entsprechende Wendemöglichkeit verfügt. Von daher ist es ohnehin erforderlich, daß die Fa. Hepp eine ausreichende Lieferzone berücksichtigt. Die Lieferzone ist dabei abhängig von der Grundrissgestaltung des Marktes und kann im voraus nicht bestimmt werden. Um zumindest in Teilen eine grössere Bautiefe und damit bessere Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wurde die Baugrenze insgesamt soweit an die Waldstrasse herangeschoben, daß zumindest noch Stellplätze vor dem Gebäude herstellbar sind.

Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst die Bedenken der Familie Jetses zurückzuweisen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.11.2000 mit Termin bis 5.01.2001 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt.

VGwerke Hettenleidelheim

Stellungnahme vom 5.12.2000

Keine Bedenken

VG Hettenleidelheim, Abt. 1/5 Sachgeb. Beiträge

Keine Stellungnahme

KV Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde und Untere Landespflegebehörde
Stellungnahme vom 4.01.2001 Keine Bedenken

Telekom, Niederlassung Karlsruhe
Stellungnahme vom 3.01.2001 Keine Bedenken

Pfalzwerke Ludwigshafen
Keine Stellungnahme

Strassen- und Verkehrsamt, Speyer
Stellungnahme vom 11.12.2000 Keine Bedenken

Katasteramt Neustadt /Wstr.
Stellungnahme vom 21.12.2000 Keine Bedenken

Pfalzgas, Frankenthal
Stellungnahme vom 5.12.2000 Keine Bedenken
Bitte um Abstimmung mit der Betriebsstelle Frankenthal vor Beginn der Baustelle

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abtlg. Wasser-, Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme vom 6.12.2000 Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 15.01.2001

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2001 bis 11.04.2001 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 1.03.2001 öffentlich bekanntgemacht.

Es gingen keine Bedenken und Anregungen ein.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Altleiningen / Hettenleidelheim, den 19.04.2001

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 7.10.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Waldstrasse" beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

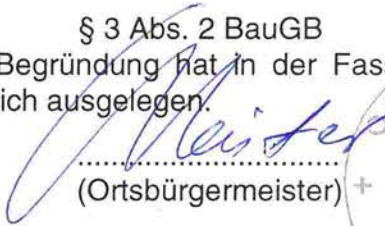
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Altleiningen hat am 1.02.2001 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 22.11.2000 vom 12.03.2001 bis 11.04.2001 öffentlich ausgelegt.

Altleiningen, den 21.05.2001


.....
(Ortsbürgermeister)




Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 22.11.2000 sowie die Begründung in der Fassung vom 22.11.2000 wurde am 03.05.2001 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 31.05.2001 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Altleiningen, den 01.06.2001


.....
(Ortsbürgermeister)



Bebauungsplan "Waldstrasse - 1. Änderung" Ausgefertigt:

Altleiningen, den 21.05.2001


.....
(Ortsbürgermeister)

