

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 05. MRZ. 1986

AZ.: 610-13/63-05/Tief.-2/Kl.

Amtsplan

T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSMITTE" DER GEMEINDE
TIEFENTHAL, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281, und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) - § 17 -.

O.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

O.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. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO
Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG - § 17 BauNVO)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte verbindlich, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei den Gemeinbedarfsgrundstücken ist die Grundfläche in qm als Höchstgrenze angegeben.

- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-, MD- und MI-Gebiet auf höchstens zwei Geschosse begrenzt. Für die Bauvorhaben im Gemeinbedarf ist die Traufenhöhe als Höchstgrenze festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - § 22 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene und als abweichende Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Bereichen mit abweichender Bauweise, die durch den Bestand geprägt sind, können Gebäude in offener, geschlossener und in Haus-Hof-Bauweise (einseitige Grenzbebauung) errichtet werden.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den seitlichen Bauwuchflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m freizuhalten.

- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- 5.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbaufußbodens, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), in der Mitte der überbauten Fläche 0,6 m nicht überschreiten.

- 5.2 Bei den höchstzulässig zweigeschossigen Gebäuden im WA-, MI- und MD-Gebiet darf die Traufhöhe max. 6,20 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden und die Firsthöhe max. 9,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden betragen.

FESTSETZUNGEN NACH LBauO

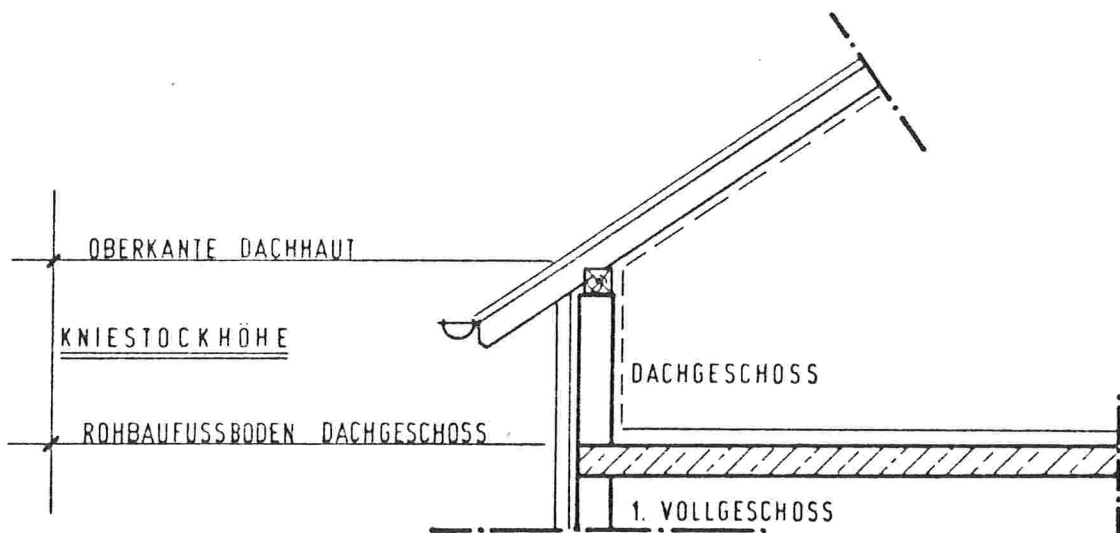
Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264)
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 123 LBauO

6. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

6.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Satteldächer, Pult- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

6.2 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestücke nicht zulässig.

6.3 Systemskizze



6.4 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche können mehrere gleichartige Dachaufbauten kombiniert werden, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.

6.5 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind auf der der Straße abgewandten Seite zulässig.

7. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 Abs. 1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

TEXT ZUR G R Ü N O R D N U N G
=====

8. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff.2 u. Ziff. 25 a BBauG und § 123 (1) Ziff. 5 LBauO)

- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 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 (§ 9 (1) Ziff. 25 a BBauG).
- 8.3 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.

9. BESTANDSERHALTUNG (§9 Abs. 1 Ziff. 25 b u. Abs. 6 BBauG und § 39 h BBauG)

- 9.1 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.

- 9.2 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.
- 9.3 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").
- 9.4 Zur Sicherung des Ortscharakters, insbesondere im Bereich des westlichen Ortsrandes, aber auch südlich der St. Bernhard-Straße ist der Natursteinmauerbestand mit seiner typischen Mauerbegleitflora zu erhalten.

10. BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzartenliste:

10.1 Gehölzartenliste der potentiellen, natürlichen Vegetation

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>
Obstarten	-	<i>Prunus spec.</i> <i>Malus spe.</i> <i>Pyrus spec.</i>

10.2 Erweiterte 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 "Spec."</i>
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>Pterocaria 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 i. A. u. S.	-	<i>Cytisus spec.</i>
Maiblumenstrauch i. A. u. S.	-	<i>Deutzia spec.</i>
Spindelstrauch i. A. u. S.	-	<i>Euonymus spec.</i>
Prunkspiere	-	<i>Exochorda racemosa</i>
Scheinspiere	-	<i>Holodiscus discolor ariefolius</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		

11. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und Abs. b BBauG)

- 11.1 Die unzulänglich gestalteten Fassadenbereiche von Nebengebäuden sowie die Einzäunungen der privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind zur ortsgestalterischen Aufwertung mit Schling- und Klettergehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen (z. B. Flurstück 38 und 59 Hauptstraße und Hintergasse 167/2):

Gem. Efeu	-	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>
Kletterhortensie	-	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Schlingknöterich	-	<i>Polygonum aubertii</i>
Wein in Sorten	-	<i>Vitis vinifera</i>
oder Spalierobst i. A.		

11.2 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>
Schneespiree	-	<i>Spirea arguta</i>

11.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen richtet sich grundsätzlich nach den Gehölzartenlisten der Punkte 9.1 und 9.2.

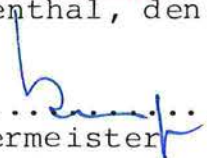
11.4 Der Spielplatz ist durch Pflanzungen nichtgiftiger Gehölzarten öffentlich einzugrünen.

12. SONSTIGES

12.1 Der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz entstehen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine rechtlichen und sonstigen Nachteile.


Dieser Text hat zusammen mit der Begründung sowie dem Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Zeit vom **15. 7. 1985** bis **16. 8. 1985** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **4. Juli 1985** ortsüblich bekanntgemacht.

Hettendorf/Weinheim
Tiefenthal, den **12. Dez. 1985**

.....
Bürgermeister 

Der Text hat dem Satzungsbeschluß vom **28. Okt. 1985** zugrunde gelegen.

Hettendorf/Weinheim
Tiefenthal, den **12. Dez. 1985**

.....
Bürgermeister 

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 05. MRZ. 1986
AZ.: 610-13/63-05/Tief. 2/K.

P L A N B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSMITTE" DER
GEMEINDE TIEFENTHAL, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM

Amtsplan

ANLASS

Zur Vorbereitung von Eventualmaßnahmen der Dorferneuerung, des weiteren zur Sicherung von Freiflächen und deren Gestaltung sowie einer geregelten Bebauung hat sich der Rat der Gemeinde Tiefenthal aus der Eigeninitiative heraus entschlossen, für den Bereich der Ortsmitte einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Hierzu wurde in Anlehnung an den neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung dem Planungsbüro Dr. Scholz, Osnabrück/Bad Dürkheim, der Auftrag erteilt. Vor der öffentlichen Auslegung sind durch Beschluß des Gemeinderates die Flurstücke 1392, 1386 und 1383/3 in den Geltungsbereich einbezogen worden.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes kann aus dem genehmigten Flächennutzungsplan von 1981 abgeleitet werden. Da keine neuen Bauflächen hinzugetreten sind, zeigt der neue Flächennutzungsplanentwurf im wesentlichen - auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bezogen - eine Reduzierung der Bauflächen zugunsten des privaten Grüns. Während der Bebauungsplan in seinen Mindestfestsetzungen i. M. 1 : 1.000 erstellt wird, ist der Grünordnungsplan zur besseren Lesbarkeit und differenzierteren Aussagen i. M. 1 : 500 ausgeführt worden. Wegen des gezielten dringendsten Gestaltungsbereiches, der Weedstraße, im östlichen Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist für die Gestaltungsvorschläge der Maßstab 1 : 200 gewählt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan schließt in seinem räumlichen Geltungsbereich an bestehende Bebauungspläne an. Die Flurstücke 1392, 1386 und 1383/3 sind noch im Bebauungsplan "Östlich der Weedstraße" enthalten und sind dort später außer Kraft zu setzen. Durch den genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan 1985 der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist ebenfalls die nutzungsrechtliche Ableitung des Bebauungsplanes gesichert.

STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Bei einer durchschnittlichen Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze ist die Nutzung nach Allgemeinem Wohngebiet, Dorf- und Mischgebiet entspr. §§ 4, 5 und 6 BauNVO aus der gegebenen Situation festgesetzt worden.

Der Ortsmittebereich wird dabei von dem Straßenquadrat Hauptstraße-Weedstraße-Hintergasse und Bahnhofstraße bestimmt. Das südliche Drittel wird überdies noch von der St. Bernhardstraße west-östlich durchzogen.

Die Neubaugebiete im Norden und der sogenannte Ostring verfügen über einen direkten Straßenkontakt zur Ortsmitte. Zwar erscheint die Ortsmitte in ihrer Funktion etwas kopflastig nach Süden; jedoch spielt dies bei der zumutbaren Zeitwegentfernung des äußersten Siedlungsberinges keine Rolle. Die bereits heute erkennbare Betonung, der Weedstraße und dem Weedplatz eine verstärkte Kommunikationsgrundlage zuzugestehen, vermittelt überdies zwischen den beiden Neubaugebieten. Die einzige den Ort berührende klassifizierte Straße ist die L 453, deren Umgehung langfristig in den Süden der Gemarkung gerückt werden soll, heute aber zwischen den beiden Kirchen von der Bahnhofstraße bis zur Weedstraße durch Dienstleistungen und Gemeinbedarf die Anziehungskraft für die täglichen Basisfunktionen ausfüllt.

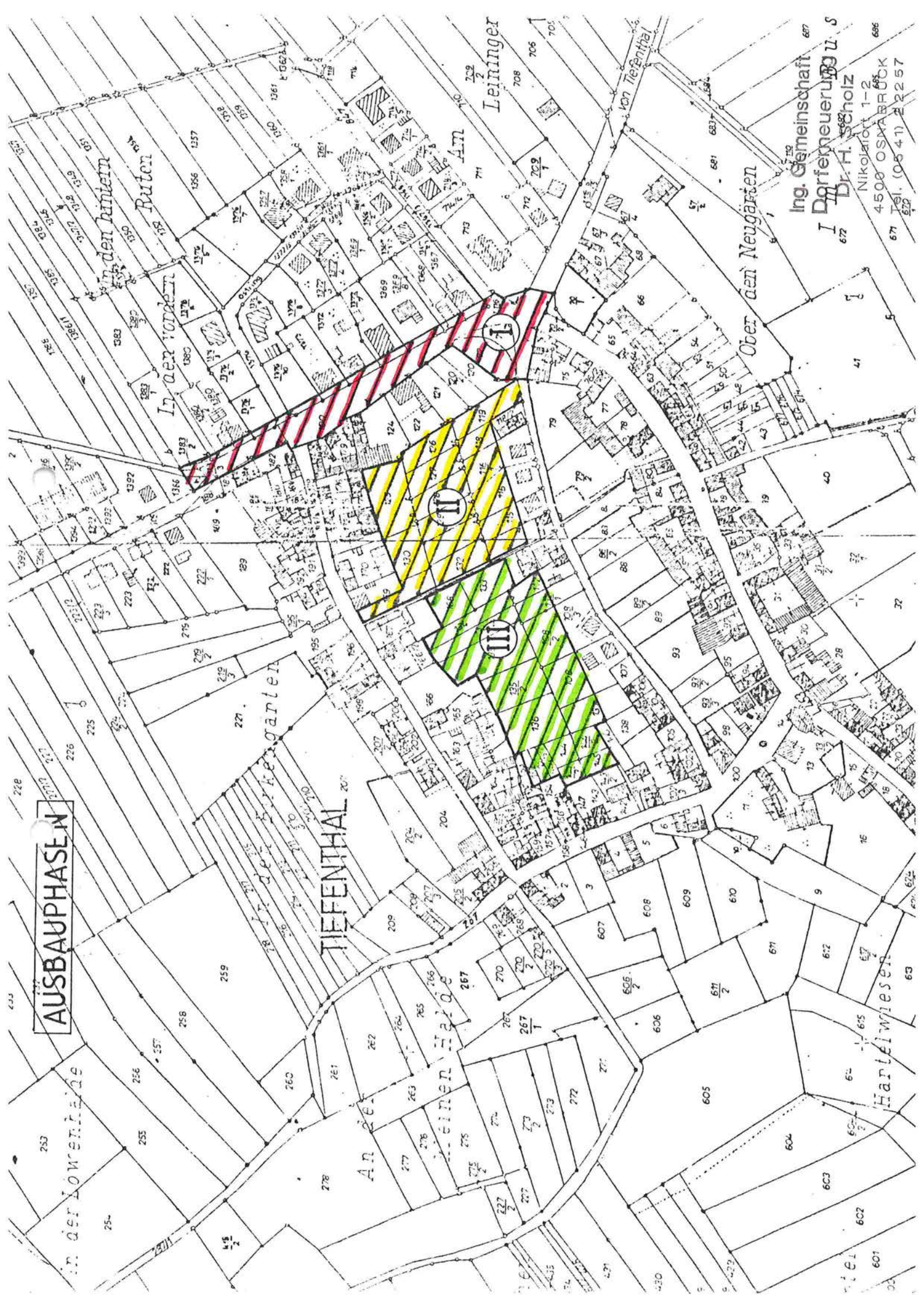
Eine gewisse Torwirkung ist beiden Enden der Hauptstraße beim Auftreffen von Bahnhofstraße und Neuleiningerstraße nicht abzusprechen. Die überlieferten Bauformen sind deshalb vertraut, weil der Gesamtorganismus der Siedlung und somit auch ihre Gestalt übersehbare Form und Größe hat. Insofern wird in Tiefenthal das Vorhandene geachtet, um das notwendige Neue zu integrieren. Daraus erhebt sich ein Leitgedanke dieser Planung, Tiefenthal als Siedlung im ländlichen Raum mit seiner gewachsenen, historischen Struktur nicht visuell durch eine Konfrontation zu beeinträchtigen. Mangels eines durch den Ort fließenden Baches mit uferbegleitendem Grün wird die Frage der Grünflächendurchdringung mit den Vorgaben zu lösen sein, die sich meist auf private Flächen stützen.

ERSCHLIESSUNGSABSICHT

Schlüsselindikatoren der Grundsatzerschließung sind

1. die bestehenden Straßen aufzunehmen;
2. die Fußwegverbindung von der Hintergasse zur Hauptstraße als Nord-Süd-Fußweg einem möglichst West-Ost gerichteten Fußweg durch die privaten Flächen der überwiegenden Gartenländereien zur Vollendung eines Erschließungskreuzes fallweise herbeizuführen;
3. die Weedstraße mit ihrer angerförmigen Ausbuchtung für grüngestalterische Absichten für die Fußgängerfreundlichkeit aufzubereiten;
4. den ohnehin bereits für die Kerwe genutzten Weedplatz mittels Brunnen und Sitzgruppen sowie Solitär bäumen anzureichern;

AUSBAUPHASEN



Ing. Gemeinschaft
Dorfneuerung
Dr. H. Scholz
Nikolafort 1-2
4500 OSNABRÜCK
Tel. (0541) 22257

5. Baulücken sorgsamst im Hinblick auf künftige Raumwirkungen zu schließen und
6. wie die Linde in der Bahnhofstraße auch andere Straßenzüge durch Gehölzgruppen und Solitäre aufzulockern.

WEEDPLATZ UND WEEDSTRASSE

Auf dem Weedplatz laufen Neuleininger-, Hauptstraße, St. Bernhardstraße, Weedstraße und Ostring zusammen. Die relativ gestaltlose Asphaltfläche ist so aufzulockern, daß sowohl die notwendigen Fahrstraßen "ablesbar" sein werden als auch mittels Brunnen, Sitzgruppen und Gehölzen eine auf Pflasterbasis zu gestaltende Platzfläche belebt wird. So sehr zum Beispiel das neue eingeschossige Haus mit Satteldach im Winkel von Haupt- und Neuleininger-Straße optisch stört und so leicht nicht aus der Welt zu schaffen ist, so verhältnismäßig rasch lassen sich derartige Raumwunden mit Bepflanzungen verdeckend, kaschieren. Gleiches gilt übrigens für die Nordseite bzw. den Nordabschluß der Weedstraße, wo das eingeschossige Gebäude keinen Raumabschluß gewähren kann.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung Pfalzwerke kann den möglichen Spitzenbedarf im Bebauungsgebiet voll decken. Es bestehen auch Anschlüsse in der Ortslage für die Saarferngas.

Mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist Tiefenthal an die zentralen Systeme der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim angeschlossen. Bei der speziellen Versorgung des gedachten Brunnens auf dem Weedplatz kann der bisherige Hochbehälter am Ostring das Wasser im natürlichen Gefälle liefern.

SPIELPLATZ

Der bestehende Spielplatz - exakt in der Mitte des Plangebietes - ist zwischen der Hintergasse und der St. Bernhard-Straße durch einen Fußweg erreichbar. Langfristig ist auch eine Zuwegung in West-Ost-Richtung beabsichtigt. Der jetzige Kinderspielplatz wird auf 400 qm erweitert.

MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Soweit im Verfahrensgang dieses Bebauungsplanes etwas über die Dringlichkeit und Reihenfolge der Maßnahmen gesagt werden kann, wird die Einbeziehung von Tiefenthal in die Förderungsgemeinden zur Dorferneuerung eine Intensivierung der Vorhaben bringen.

In erster Linie geht es der Gemeinde durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes um eine Realisierung der Ordnung auf dem Weedplatz. Da hier eine Anzahl zum Teil flankierender Maßnahmen gebündelt zu betrachten ist, steht zum Teil in Selbsthilfe die Anlage eines Brunnens auf dem Weedplatz an, der zugleich die Auflockerung der versiegelten Fläche des Platzes mit anteiliger Pflasterung bringen muß.

Ein zweiter Abschnitt ist mit dem Ausbau der Weedstraße in ihrem westlichen Ruhebereich beabsichtigt sowie Pflanzungen, die auch die Nordseite der Straße besser abschließen.

Die Linde auf der Bahnhofstraße wird im Einvernehmen mit dem Besitzer, Herrn Lang, aus der Versiegelung etwas befreit. Dieses Naturdenkmal soll besseren Kontakt des Wurzelbereiches zur Oberfläche erhalten. Evtl. wird auch eine Sitzgelegenheit untergebracht.

Mittelfristig steht der Ausbau des Fußwegenetzes an, auch die Verbesserung der Natursteinmauern. Ebenso kann die Umwandlung eines Wirtschaftsgebäudes in ein Wohngebäude an der Hauptstraße im Zuge der Hofreitenerhaltung erfolgen.

Alle weiteren Maßnahmen werden im Rahmen der Dorferneuerung vertieft untersucht und dargelegt.

FESTSETZUNGEN

Neben den Mindestfestsetzungen entsprechend § 30 BBauG über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Bereiche sowie Verkehrsflächen sind auch noch die Grünflächen ein notwendiger Bestandteil des Planes geworden. Darüber hinaus sind zumindest informatorisch denkmalpflegerische Belange angezeigt. Nicht nur die beiden Kirchen

Ev. Pfarrkirche von 1767, ein dreiseitig geschlossener Saalbau mit eingebautem Westturm, in welcher eine schöne Holzkanzel mit reicher Schnitzerei und Intarsien um 1700 etwa stammt,

Kath. Kirche St. Georg, ein Neubau von 1931 mit dem Georgsrelief um 1470, dessen Fassung erneuert wurde sowie einer Mutter Gottes, aus Holz des 18. Jh.,

sondern auch das ortstypische Mauerwerk. Dieses ist neben Teilen des Nordrandes und des Westrandes der Ortslage vor allem an der St. Bernhard-Straße zu finden oder begleitet den Fußweg zwischen St.-Bernhard-Straße und Hauptstraße im sagenumwobenen "Raubrittergäßchen".

Drei landwirtschaftliche Hofreiten sind erkennbar und als MD-Gebiet festgehalten. Alle Gebäude sind möglichst von Baugrenzen umfaßt, wobei der Spielraum zwischen der Hauptstraße und der St.-Bernhard-Straße nicht zu Lasten des Freiraumes vor sich gehen darf, auch wenn dadurch die St.-Bernhard-Straße auf ihrer Südseite vom Anbau freibleibt. Einzelheiten hierzu sind in der Dorferneuerungsplanung noch zu vertiefen, so daß dieser Bebauungsplan mehr als Konzeption für die weitere Ausgestaltung anzusehen ist.

Von der anfänglich vorgesehenen geschlossenen Bauweise ist - auch mit Anregung des Kreises Bad Dürkheim - für die Teilbereiche II und IV abgesehen worden. Die vorhandene Bebauungsstruktur in diesen Teilbereichen ist im wesentlichen durch die abweichende Bauweise in Form der sogenannten Haus-Hof-Bebauung (einseitige Grenzbebauung) gekennzeichnet. Der auf der folgenden Seite abgebildete Ausschnitt der Bebauung an der Hauptstraße (Grünordnungsplan) läßt dies deutlich erkennen.

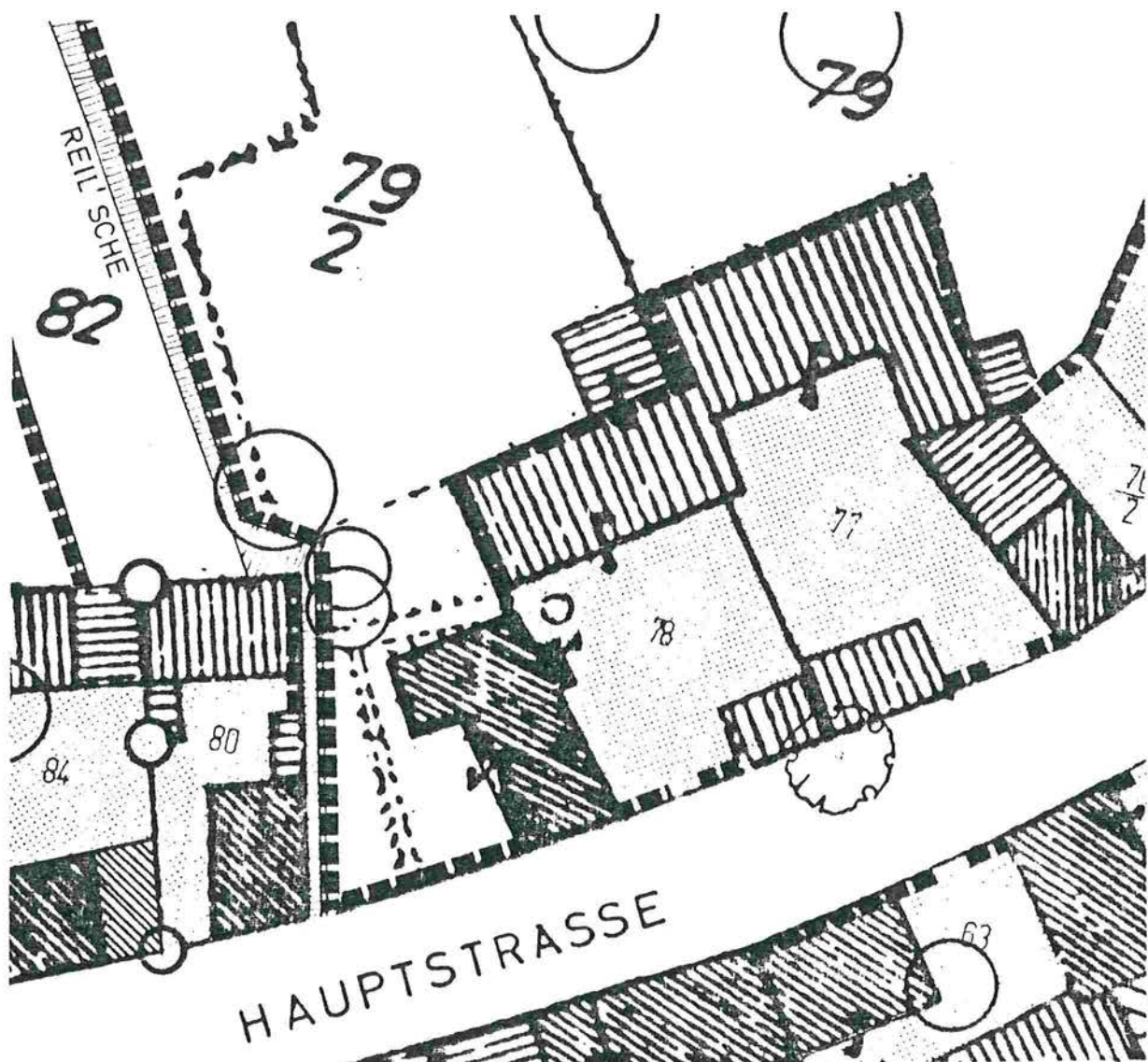
"Wird in der Haus-Hof-Bauweise nach der vorhandenen Bebauung oder nach einem Bebauungsplan an eine Grundstücksgrenze gebaut, so ist zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze des gleichen Grundstückes ein Bauwuch in doppelter Breite einzuhalten; bei vorhandener Bebauung genügt bei Gebäuden bis zu zwei Geschossen ein Bauwuch von 5 m. Ausnahmen von der in Satz 1 vorgeschriebenen Breite können gestattet werden, wenn die Unterschreitung geringfügig und der Brandschutz gewährleistet ist."

Diese abweichende Bauweise erhält durch den Bebauungsplan eine ausreichende Konkretisierung. Es läßt sich - eventuell schon durch eine vertiefte Untersuchung der Dorferneuerungsplanung - auch ein "besonderes Wohngebiet" infolge der Hof-

reiten darlegen. Das würde aber zu einer späteren Änderung des Bebauungsplanes führen. Es bietet sich jedoch am Beispiel der Haus-Hof-Bebauung an, die Öffnung des Gevierts zu den Straßen zu erreichen, die bisherigen Wirtschaftsgebäude zu Wohngebäuden umzufunktionieren und dadurch Bauland am Ortsrand einzusparen. Schließlich wird die Zunahme der Bevölkerung in der Ortsmitte diese selbst an Bedeutung steigern.

Die Linde auf der Bahnhofstraße ist als geplantes Naturdenkmal - nach Rücksprache mit der Unteren Landespflegebehörde - gekennzeichnet. Mit dem Eigentümer ist einvernehmlich verhandelt worden, daß im Rahmen der Dorferneuerung eine Baumscheibe aus der versiegelten Fläche herauspräpariert wird.

Eine Umlegung wird aller Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich.



GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

PLANBEREICH

Der Bearbeitungsraum des Grünordnungsplanes deckt sich mit dem des Bebauungsplanes. Das gilt auch für die beiden während des Anhörungsverfahrens hinzugenommenen Erweiterungen an der Gemeinbedarfsfläche des Masurenhofes wie am Nordabschluß der Weedstraße. Hier mußte eine Ausweitung des Planes deshalb erfolgen, weil am Masurenhof ein Erweiterungsbau errichtet worden war, der aber im Zuge des großen Gartens nicht zu einer Beeinträchtigung des südlichen Ortsrandes führt, sowie am Nordrand der Weedstraße, weil durch das Verlegen der Kanalisation sowie durch den Straßenbau 1984 ein durch Grünabschirmung notwendiger Raumabschluß erforderlich wurde. Irgendwelche anderweitigen Überlegungen zur Grünordnung lagen nicht vor. Der Beginn dieses Grünordnungsplanes fiel mit der Aufstellung des Landschaftsplanes zusammen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß eine Ableitung des Grünordnungsplanes aus dem Landschaftsplan erfolgt ist.

Ergänzende Fachleistungen sind insofern nötig geworden, weil in der Aussage des Grünordnungsplanes verstärkt die Vergrößerung eines Ausschnittes der Weedstraße erfolgt und hier die erste Priorität in der Gemeinde vorliegt.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, daß im Verhältnis zur bereits überbauten Fläche wenige Gehölze im Innern des Plangebietes festzusetzen waren. Mit dem Bebauungsplan lief das Verfahren, die Winterlinde auf der Bahnhofstraße als Naturdenkmal zu beantragen.

BESTAND

Die Ortsmitte von Tiefenthal ist in ihrer baulichen wie kulturellen Entwicklung ländlich geprägt. Alte Funktionsstrukturen sind noch überwiegend vorhanden.

So sind einerseits die im örtlich anstehenden Buntsandstein gehaltene zweigeschossige Bebauung mit den dazugehörigen aus Naturstein gefertigten Einfriedigungen charakteristisches Merkmal, andererseits aber auch die zum Großteil noch vorhandenen Kulturobstgärten, die dem Ort ein harmonisches Bild verleihen und eine Landschaftsangepaßtheit vermitteln.

Die Bahnhofstraße mit der vorhandenen Friedenslinde vermittelt ein typisches, intaktes Straßenbild.

Die parallel verlaufende Weedstraße bietet dagegen derzeit ein schlechtes Beispiel. Der südöstlich vorgelagerte Weedplatz, der einmal jährlich als "Kerweplatz" genutzt wird, ist ebenfalls sehr unstrukturiert und bedarf einer gezielten Grünordnung.

Der binnenwärts der Straßen "Hintergasse", "St. Bernhard-Straße", "Bahnhofstraße" und "Weedstraße" gelegene großzügige Freiraum wird derzeit kleingärtnerisch genutzt und hat einen guten Bestand an Kulturobstarten.

Eine fußläufige Verbindung der Straßen "Hauptstraße" und "St. Bernhard-Straße", im Volksmund "Das Reil'sche" genannt, ebenso wie die Verbindung "St. Bernhard-Straße" / "Hintergasse", im Volksmund "Das Gäb'sche" genannt, sind ortstypische Merkmale und dienen als wichtige, erhaltenswerte Fußwege.

Der Westrand des Plangebietes bildet gleichzeitig den noch unverfälscht gewachsenen Ortsrand, gebildet aus Naturmauern und Kulturobstwiesen.

FLÄCHENNUTZUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Bereits im Flächennutzungsplanentwurf 1984 ist gegenüber der früheren vorbereitenden Bauleitplanung darauf hingezielt, die Bebauung südlich der St. Bernhard-Straße nicht bis an die Wegefläche zu führen. Demnach wird ein Freiraum angepeilt, der auf der folgenden Abbildung grün angelegt ist.



Grundsätzlich zeigt Tiefenthal eine lineare Dorfform. Die Hauptstraße ist das formbestimmende Element. Der "Gebäudezwang" entstand bei Tiefenthal in einer leichten Muldenlage. Allerdings fällt gerade die Hauptstraße dadurch auf, daß sie außer Geranienkästen keine Pflanzen zeigt, obwohl einige Standorte vorhanden sind, die Solitäräume zugelassen hätten.

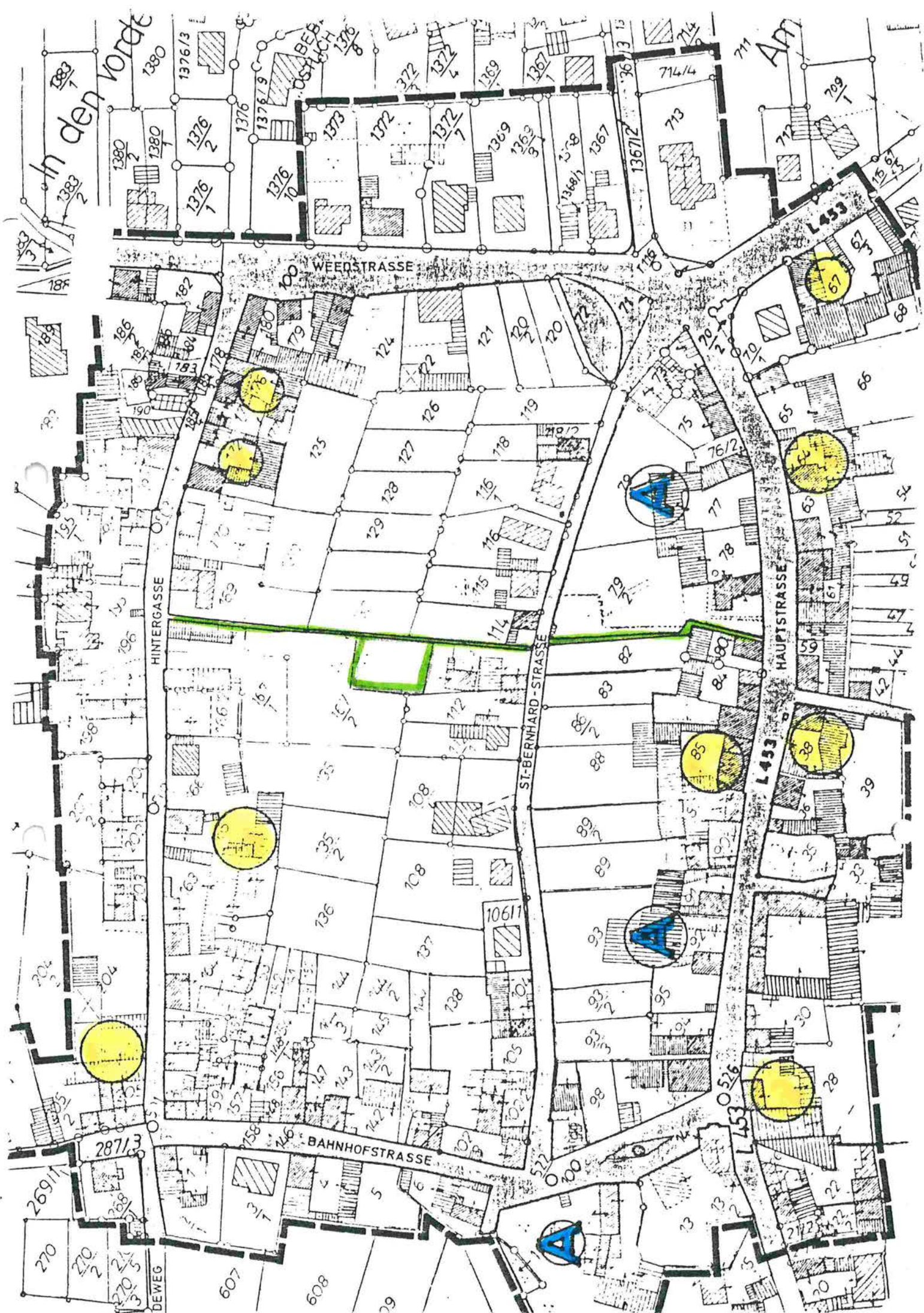
Auch die St. Bernhard-Straße und die Hintergasse sind eng, so daß mittels der Neubauplanung ein länger gedehntes An-dienungsviereck gesucht werden mußte, das einen Beidrich-tungsverkehr zuläßt. Ausgesprochene Ausnahme ist die Winter-linde auf der Bahnhofstraße, die eine Aufweitung des Raumes sehr gut ausnutzt und durch Privatinitiative gefördert wurde.

IMMISSIONEN

Durch handwerkliche Einrichtungen werden die Umfelder der Misch- und Wohngebiete immissionstechnisch nicht oder kaum spürbar beeinträchtigt. Tiefenthal hat durch Aussiedlungen an den Nordostrand der Ortslage mit Hilfe der Flurbereinigung einen Teil der landwirtschaftlichen Betriebsproduktion heraus-verlagert; jedoch sind - wie die nebenstehende Übersicht des Plangebietes zeigt - insgesamt noch neun Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe vorhanden. Die Aussiedlerstandorte sind blau und die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe sind gelb dargestellt. Sie sollen auch weiterhin in der Ortslage verbleiben und sind nach den Abstandshaltungen und der entsprechenden VDI-Norm in Dorfgebiete gesetzt, wo-durch ihre betriebliche Situation - auch nach Ansicht der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, AS Kaiserslautern - nicht eingeschränkt wird.

Andererseits hat die Gemeinde zu verstehen gegeben, daß man bislang zusammengelebt hat und dies auch künftig wünscht. Die Silo-Anlage auf dem Flurstück 93 wird abgebaut. Die Zuwegung zum Hofgelände von der St. Bernhard-Straße ist vor-bildlich, weil beidseitig Blumenbeete in der Vegetations-periode auf den ersten Blick nicht den Eindruck eines land-wirtschaftlichen Betriebes vermitteln.

Der bereits vorhandene Fußweg von der Hintergasse bis zur Hauptstraße dient auch den bestehenden Kinderspielplatz an. Der Spielplatz wird nicht von Geruchsbelästigungen landwirt-schaftlicher Betriebe beeinflusst. Ebenso wird der Verlä-rmungsgrad, den die Kinder verursachen, von den Nachbarn nicht als störend empfunden. Es tritt noch hinzu, daß mit-telfristig der Durchgangsverkehr aus der St. Bernhard-Straße herausgenommen werden soll, wonach festzuhalten ist: die Ortsstraßen, die L 453 sowie ihre flankierenden Baugebiete mit MD-, MI- und WA-Festsetzung überschreiten nicht die zu-lässigen Höchstwerte der nach DIN 18005 zulässigen Richt-werte.



EIGENTÜMER

Mit Ausnahme der beiden Flurstücke 13, 13/2 am Westrand des Plangebietes sowie 713 am Ostrand des Plangebietes, die den Kirchen gehören, der Gemeinbedarfsfläche auf Flurstück 30 des Masurenhofs als Altenpflegestätte und dem Flurstück 96 im Winkel von Bahnhofstraße und Hauptstraße, auf welchem die Gemeindeverwaltung Tiefenthal steht, haben alle übrigen bebaubaren Grundstücke private Eigentümer. Die L 453 ist der Straßenverwaltung zugeordnet.

BÜRGERVERSAMMLUNG

In einem Lichtbildvortrag und anschließender Fragestunde wurde im ersten Abschnitt der Planung und Vorlage des Entwurfs zur Grünordnung eine vorgezogene Bürgeranhörung durchgeführt, die sich mit den Prioritäten dieses Bebauungsplanes auseinandersetzte. Bedenken gegen die Grünordnung sind nicht aufgekommen.

FLÄCHEN MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Die Straßenverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz hat sich einverstanden erklärt, die L 453 im Plangebiet zu belassen, wenn keine finanziellen und rechtlichen Nachteile zu erwarten sind. Das hat die Gemeinde beschlossen. Die Winterlinde auf der Bahnhofstraße ist als ND beantragt worden. Alle Solitäräume mit einer langfristigen Lebenserwartung - wozu auch verschiedene Obstbäume westlich der Bahnhofstraße am Ortsrand einbezogen wurden - sind entsprechend § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG festgesetzt.

BEWERTUNG DES PLANBEREICHES

a) aus ökologischer Sicht

Aus ökologischer Sicht besonders hoch zu bewerten sind zum einen die für die Region typischen, in der Gemeinde Tiefenthal noch großflächig anzutreffenden Obstbaumkulturen, sowohl innerhalb der engeren Ortslage als auch in den Randbereichen der Kernzone. Da es sich hierbei vornehmlich um extensiv genutzte Kulturflächen handelt und nicht so sehr um nach bestimmten Spritz-, Dünge- und Schnittplänen intensiv gepflegte Obstplantagen, kann davon ausgegangen werden, daß sie einer besonders artenreichen Lebensgemeinschaft Raum bieten. Dieser Lebensgemeinschaft gehören potentiell folgende charakteristische, in ihrem Bestand bedrohte Tierarten an:

Gartenschläfer, Neuntöter, Raubwürger, Steinkauz, Haselmaus, Iltis, Steinmarder, Siebenschläfer, Baumfledermaus, Grünspecht, Tagfalterarten, Schlupfwespen, Hummeln etc.

In ihrer flächenhaften Ausdehnung innerhalb der bebauten Ortslage sind die Obstbaumwiesen ein wichtiges Bindeglied zum freien Landschaftsraum und ermöglichen somit lebensnotwendige Wechselbeziehungen verschiedener Biozöosen.

Einen weiteren ökologisch wertvollen Lebensraum bieten die für Tiefenthal ortstypischen und noch weitverbreiteten Natursteinmauern, insbesondere dort, wo sie der Einfriedigung der unbebauten Gartenflächen dienen. Steinbrechgewächse, Moose, Farne und Flechten sind typische Siedlerpflanzen der Mauerkronen, in Fugen und Ritzen. Neben Insekten und Spinnen, wichtiger Vogelnahrung, die sich in den Mauerfugen aufhalten, sind z. B. Eidechsen als wärmeliebende Tiere auf besonnten Mauerteilen anzutreffen. Überhaupt bieten Mauern dadurch, daß sie sowohl Sonnen- als auch Schattenseiten zeigen, auf engstem Raum die unterschiedlichsten Lebensbedingungen. Das Material - Bundsandstein - beinhaltet ein spezifisches Nährstoffangebot, dem Bewuchs und Lebewesen angepaßt sind.

Im Verhältnis zu den vorgenannten hervorragenden Lebensräumen ist der sonstige relativ spärliche Baum- und Strauchbestand im Planbereich von eher geringer ökologischer Bedeutung. Hier ist durch gezielte Ergänzung mit standortgerechter Bepflanzung im privaten und öffentlichen Raum, insbesondere jedoch in den Randbereichen, eine Verbesserung zu erreichen.

b) aus_gestalterischer_Sicht

Neben ihrer ökologischen Bedeutung haben die vorgenannten Elemente eine wesentliche Funktion für den Charakter des Ortsbildes Tiefenthals.

So tragen die Natursteinmauern als Fortsetzung der charakteristischen Bebauung wesentlich zur Gliederung und Raumbildung innerhalb des Ortskerns bei. Durch ihr Vorhandensein sind die unterschiedlichen Funktionsbereiche wie Hoflagen, Gartenflächen und Straßen- bzw. Wegeraum gut ablesbar. Maschendrahtzäune und Metalltore, die an die Stelle von Natursteinmauern und Holztoren getreten sind, stören das Ortsbild erheblich und sollten in ortsüblicher Weise ausgewechselt werden.

Die hofnahen Gartenflächen und Obstwiesen, die insbesondere zwischen Hintergasse und St.-Bernhard-Straße sowie

südlich der St.-Bernhard-Straße ausgeprägt sind, aber auch den Ortsrand nach Norden, Westen und Süden hin abrunden, unterstreichen den Charakter der dörflichen Siedlung und bilden ein Gegengewicht zu den in sich geschlossenen Hoflagen.

Demgegenüber erscheint der gesamte Straßenzug L 453/Weedstraße, insbesondere aber der Kreuzungspunkt mit St.-Bernhard-Straße, Ostring und Hauptstraße, ungegliedert ohne räumliche Einfassung und ohne Bezug zum gewachsenen Ortsbild. Für eine unbedingt erforderliche Gestaltung dieses Bereiches dient als Vorbild die dem dörflichen Charakter angepaßte Bahnhofstraße, die vor allem im Abschnitt zwischen Hauptstraße und St.-Bernhard-Straße durch maßstabsgerechte Randbebauung und alten Baumbestand gut gefaßt ist. Die inmitten des Straßenzuges stehende Winterlinde (*Tilia cordata*) ist als hervorragendes Charakteristikum des Ortsbildes anzusprechen.

c) Nutzungseignung

Bei der Beurteilung des Planbereiches hinsichtlich seiner Nutzungseignung für die Freizeitgestaltung ist wiederum die dörfliche Struktur Tiefenthals in Ansatz zu bringen. Unter diesem Aspekt sind die vorhandenen Möglichkeiten, zum einen durch die vielen Freiflächen in unmittelbarer Nähe zur Bebauung und zum anderen durch die enge Nachbarschaft zum freien Landschaftsraum als ausreichend anzusehen. Durch eine Verbesserung des Fußwegesystems sowie die fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßenräume ist der Erholungswert noch zu steigern. Der in der Plangebietsmitte vorhandene Kinderspielplatz ist eine sinnvolle öffentliche Ergänzung zum Bestand an privaten Freiflächen.

MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

Aus der Bewertung des Planbereiches nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sowie der Nutzungseignung ergeben sich für die Grünordnung folgende Schwerpunkte:

- a) Erhaltung und langfristige Sicherung der privaten Gartenflächen einschließlich des Baumbestandes.
- b) Erhaltung und Ergänzung der Natursteinmauern.
- c) Gestaltung der öffentlichen Straßenräume, insbesondere des Straßenzuges L 453/Weedstraße einschließlich des Weedplatzes und der Wegegabelung, die sich im Norden des Plangebietes zwischen der Weedstraße und dem Ebertsheimer Weg ergibt.

- d) Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Fußwegesystems und verkehrsberuhigte, fußgängerfreundliche Gestaltung der untergeordneten Straßen St.-Bernhard-Straße und Ost-ring.
- e) Einbindung des Plangebietes in die im Norden, Westen und Süden angrenzende freie Landschaft.

Zu a):

Die privaten Gartenflächen werden zur Zeit, wie bereits dargestellt, in großen Teilen als Obstgärten genutzt und dementsprechend relativ extensiv bewirtschaftet. Zur Erhaltung des ökologischen Wertes dieser Bereiche ist auch weiterhin eine Unterhaltung und Pflege erforderlich, die jedoch nicht nach ökonomischen Gesichtspunkten ausgerichtet sein sollte. Das bedeutet

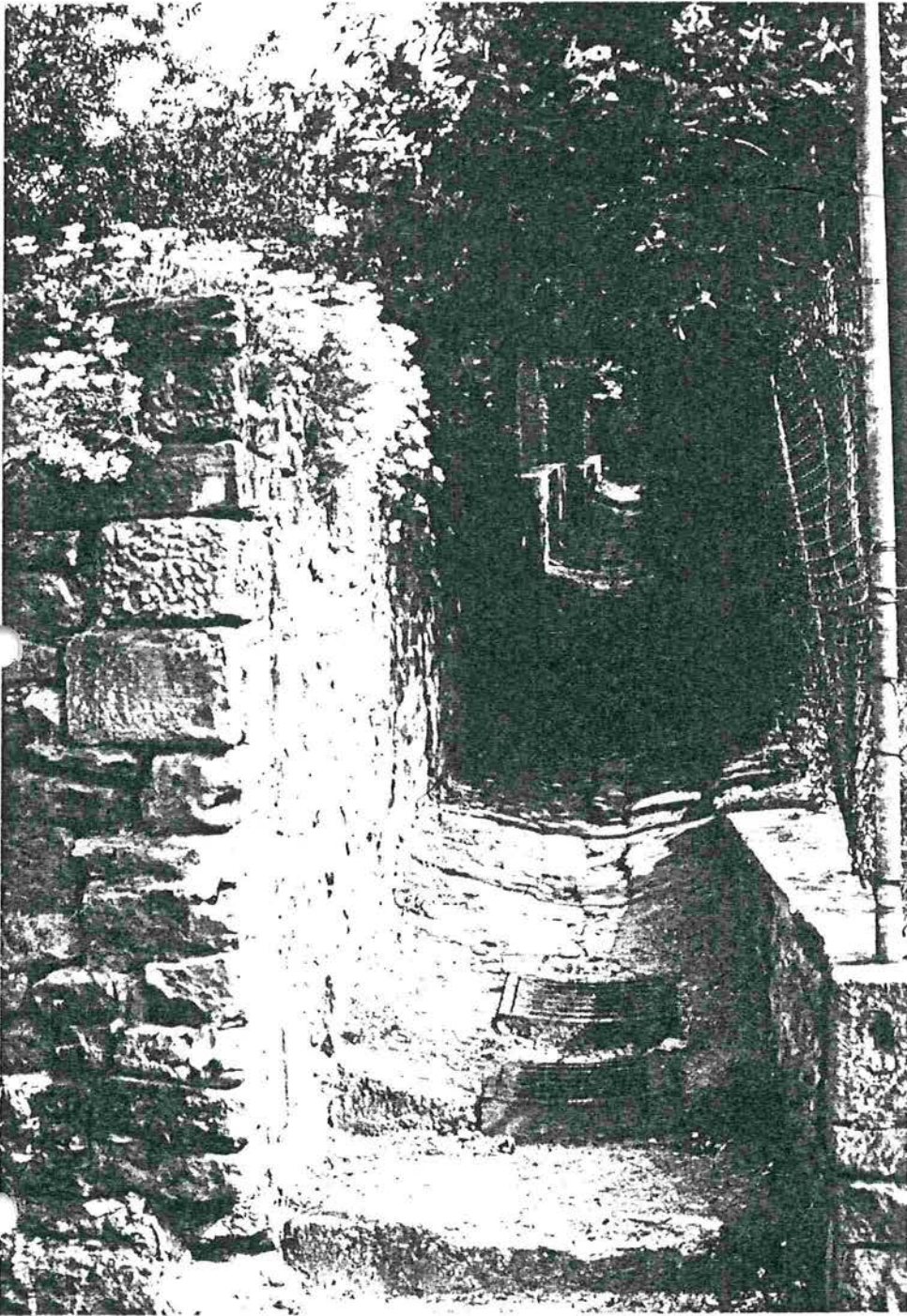
- weitestgehender Verzicht auf Biozide (chemische Pflanzenbehandlungsmittel) und Kunstdünger,
- Lücken durch Neuanpflanzungen ersetzen,
- jährliches Auslichten der Baumkronen,
- Behandlung der Baumwunden mit gutem Baumwachs oder Teerpräparaten,
- zweimalige Mahd der Wiesen im Juni und vor der Obsternte.

Darüber hinaus sollten die Obstbäume nicht übermäßig von Algen, Flechten und Moosen gesäubert und Baumhöhlen als Wohnstätten für Vögel, Säugetiere und Insekten gesichert werden. Zusätzlich sollten Nistkästen für Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse aufgehängt werden.

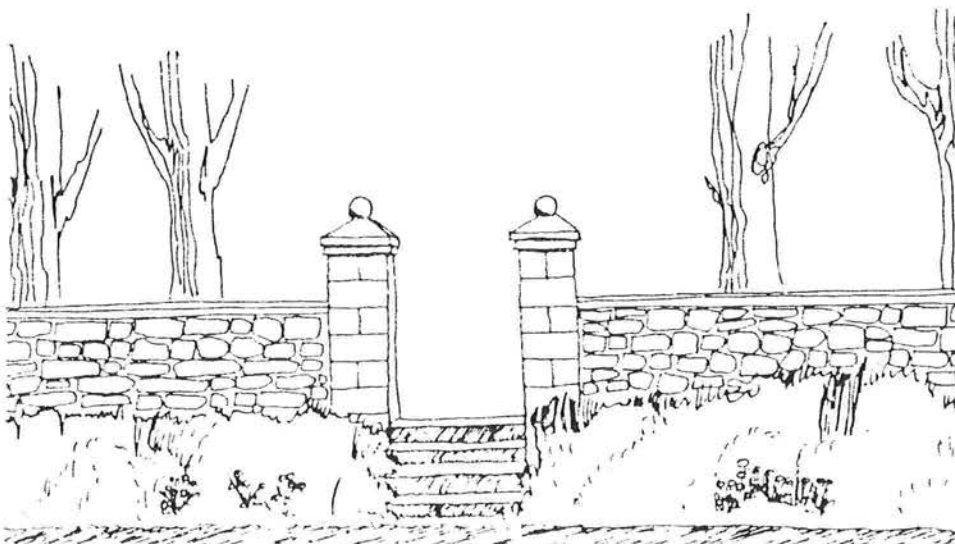
Die Kernzonen der privaten Gartenflächen sind im Grünordnungsplan dargestellt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Analog zum Grünordnungsplan setzt der Bebauungsplan diese Bereiche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" fest.

Zu b):

Die Natursteinmauern sind als gliedernde Elemente und als traditionelle Trennungslinie zwischen den einzelnen Funktionsbereichen zu erhalten und zu pflegen. Störende Elemente wie Maschendrahtzäune sollten entweder beseitigt und durch lebende Hecken ersetzt werden oder mit geeigneten Rankern dauerhaft begrünt werden. In einigen Bereichen sind die Natursteinmauern mit gleichem Material zu ergänzen.



Natursteinmauern, hier als Einfassung des schmalen Fußweges, sind gliedernde Elemente im Ortsbild. Sie bieten den "Mauerspezialisten" in der Tier- und Pflanzenwelt wertvollen Lebensraum.



Diese Abbildung zeigt bei Zuwegungen die Unterbrechungen des Natursteinmauerwerks, das nicht einmal abgedeckt zu werden brauchte, aber zweifellos auf die ortsbildbestimmende Farb- und Formgebung verweist. Dieser Vorschlag gilt für den westlichen Teil der St.-Bernhard-Straße.

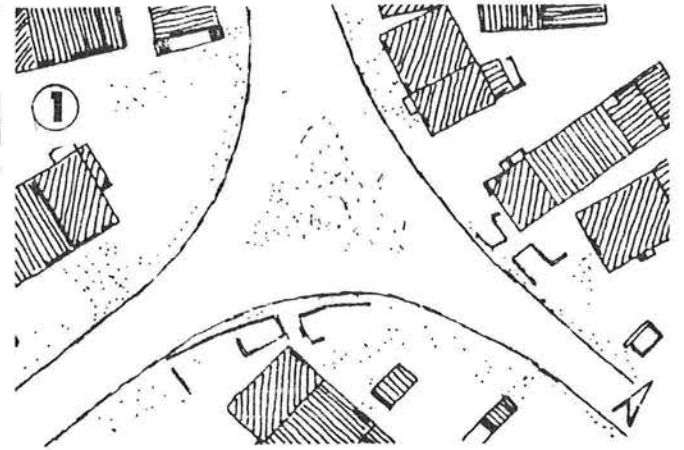
Zu c):

Der Weedplatz sowie - im weiteren Verlauf - die Weedstraße sollen entsprechend der im Plangebiet vorherrschenden Kleinräumigkeit durch Einbringung von Großgrün (Hochstammbäumen) und abwechslungsreicher Flächengestaltung mittels Pflasterung und Möblierung (Brunnen, Ruhebänke, Pflanzbeete) gegliedert werden. Gemeinsam mit der vorgesehenen baulichen Neukonzeption in diesem Bereich kann so der bislang ungeordnete und unmotivierte Platz der Maßstäblichkeit des Umfeldes angepaßt und als attraktiver Kommunikationspunkt der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

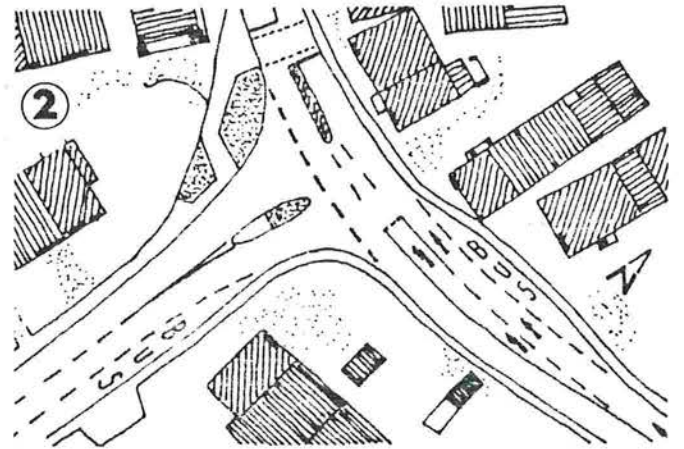
Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden mehrere Alternativen diskutiert, die insbesondere die Verkehrsführung im Platzbereich betrafen. Dabei tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan, im Gegensatz zum jetzigen Zustand mit fünf aufeinander zulaufenden Straßen, für drei Straßen ein, die dem Durchgangsverkehr verbleiben. Die einzelnen Alternativen sind im Folgenden kurz dargestellt.

St.-Bernhard

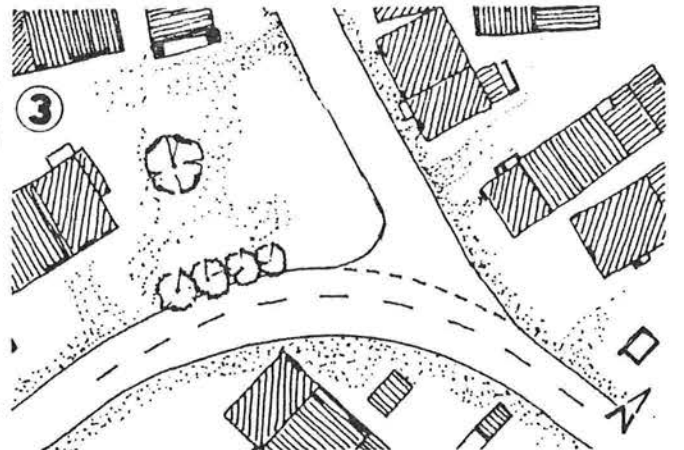
Straße und Ostring können fußgängerfreundlich werden. Ansonsten stand zur Diskussion, gem. Skizze 1 einen Dreiecksplatz zu belassen, der randlich eingegrünt worden wäre.



Skizze 2 würde mit Bushalte und Fahrbahnteilern eine "abknickende Vorfahrt" eingebaut lassen, die aber wegen der Nutzungsbeschränkung für die L 453 seitens der Straßenbauverwaltung keine Durchführungschance hat.



Skizze 3 hätte die Möglichkeit aufgezeigt, die Weedstraße auf eine gerundete L 453 zu führen, allerdings auch mit Einschluß der L 453.



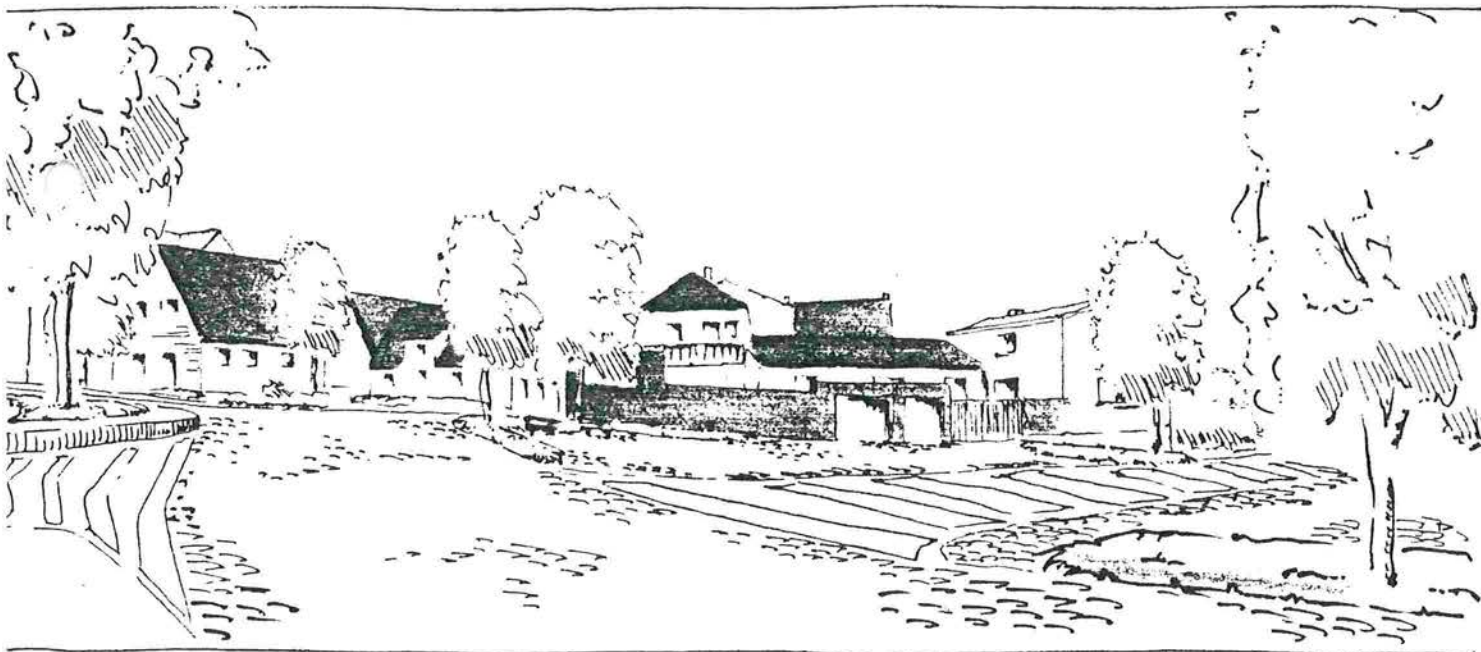
So ist nun Skizze 4 im Bebauungsplan beabsichtigt, bei dem sich die Chance einer Kommunikationsfläche am ehesten bietet und die anderweitig beschriebenen Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.



Grüngestalterischer Verbesserungsvorschlag Weedplatz

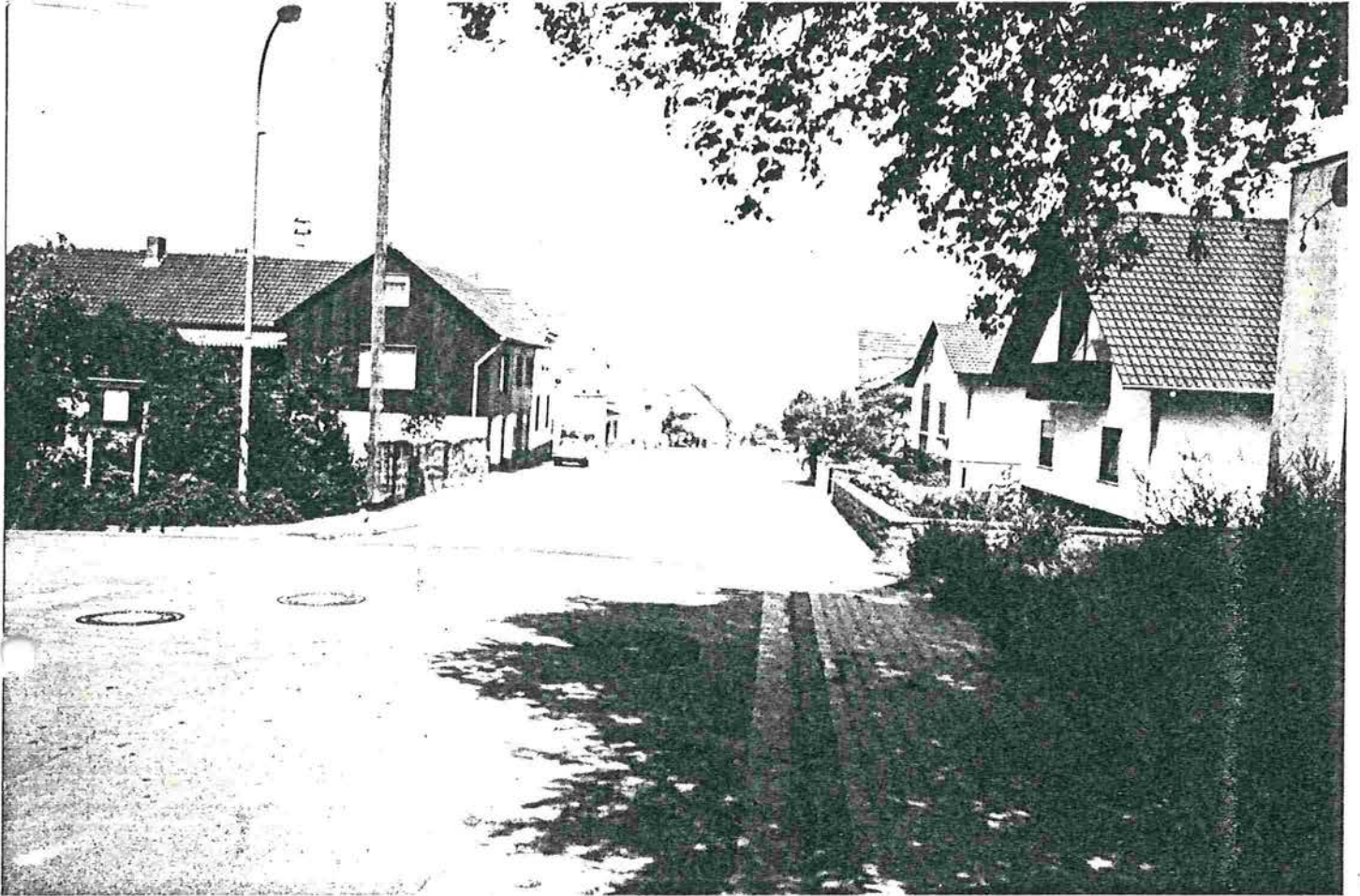


Derzeitige Situation: Unstrukturierter Platzbereich.



Verbesserte Platzsituation durch Überstellen mit großkronigen Bäumen (z. B. Winterlinde, Bergahorn) und flächige Unterpflanzung - Flächengestaltung durch Wechsel im Straßenbelag.

Grüngestalterischer Verbesserungsvorschlag Weedstraße



Derzeitige Situation: unstrukturierter Straßenraum



Gliedernde Gestaltung der Weedstraße mittels abgestufter Pflanzungen (Bäume, Strauchgruppen, Flächenpflanzung); Verkehrsberuhigung durch Wechsel im Straßenbelag

Auf dem Grünordnungsplan selbst wird zusätzlich eine Alternative zur Platzgestaltung im Maßstab 1 : 200 vorgestellt, die noch stärker die Fußgängerfreundlichkeit im Platzbereich betont und Nutzungsmöglichkeiten für den Fußgängerbereich auf der Westseite der Weedstraße aufzeigt.

Eine notwendige räumliche Begrenzung im Norden erhält die Weedstraße durch eine intensive Grüngestaltung der Dreiecksfläche zwischen Weedstraße und dem Ebertsheimer Weg. Durch eine blickfangende Strauch- und Großbaumpflanzung kann hier zur Verbesserung des Ortsbildes eine Raumbildung erzielt werden, die zur Zeit durch den freien Blick auf das vorhandene Einfamilienhaus nicht gegeben ist. Die nachfolgenden Skizzen sollen im Grundriß und in der Ansicht die Planungsabsichten verdeutlichen.

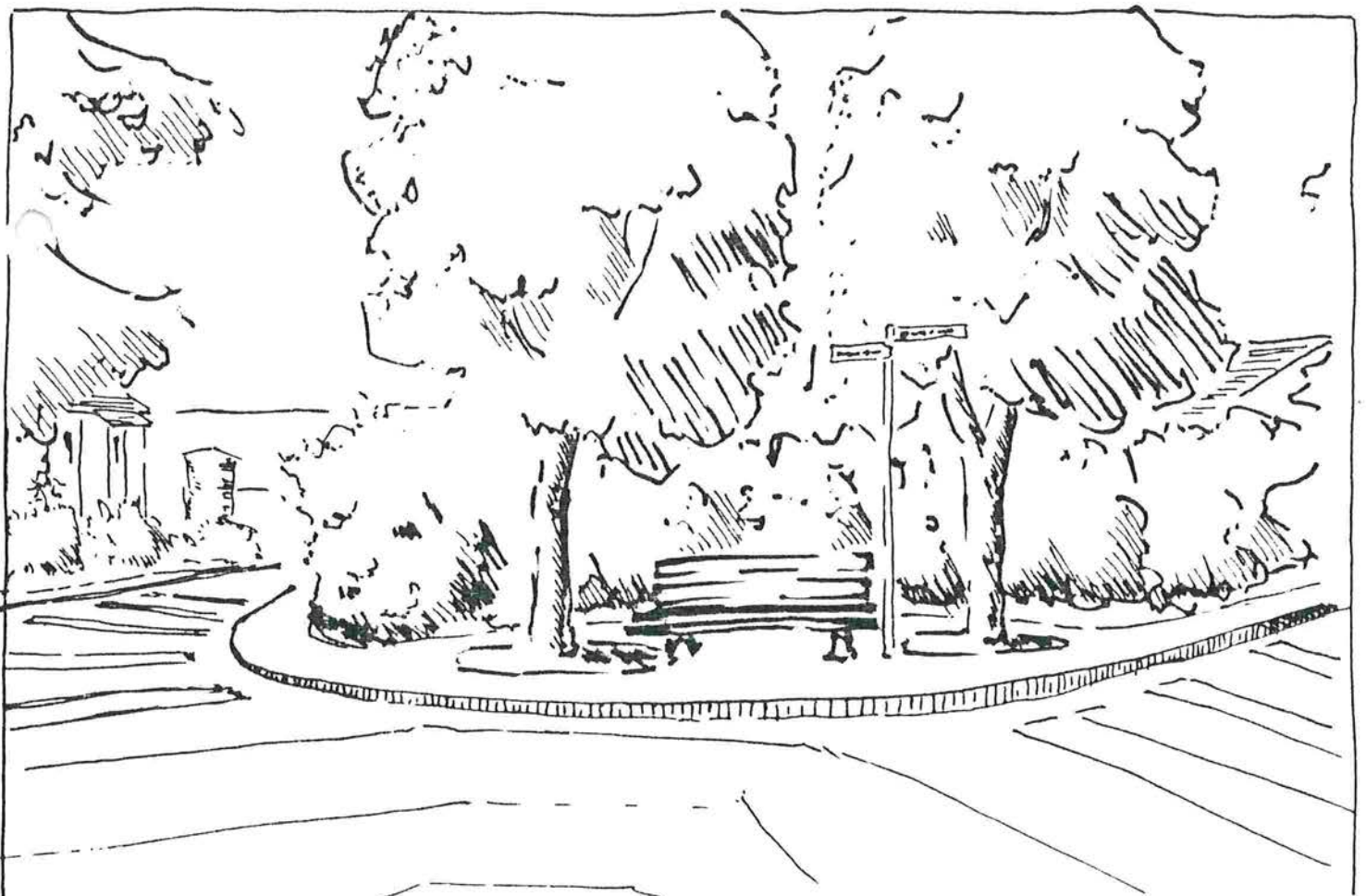
Die Gestaltung des Weedplatzes/Weedstraße und der nördlichen Dreiecksfläche wird im Rahmen der Dorferneuerungsplanung konkretisiert und realisiert.

Neben diesen intensiven grüngestalterischen Maßnahmen ist mit relativ einfachen Mitteln der Straßenraum der Hauptstraße zu beleben, da sich hier durch die abwechslungsreiche Gestaltung der Häuserfonten und -giebel ohnehin schon ein ansprechendes Bild ergibt. Vereinzelte Bäume können zusätzliche Akzente setzen.

Grüngestalterischer Verbesserungsvorschlag:
Nördlicher Abschluß der Weedstraße

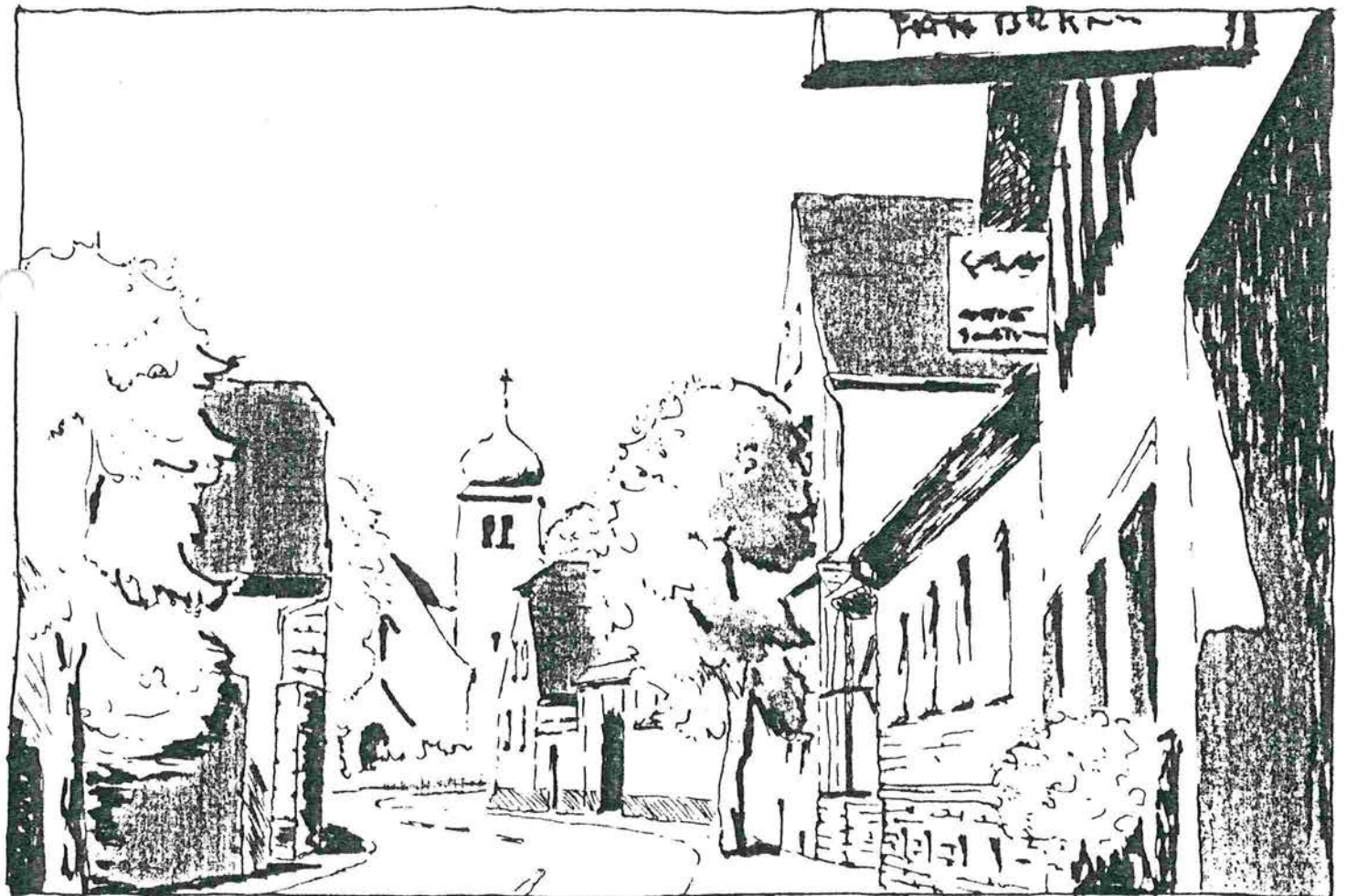
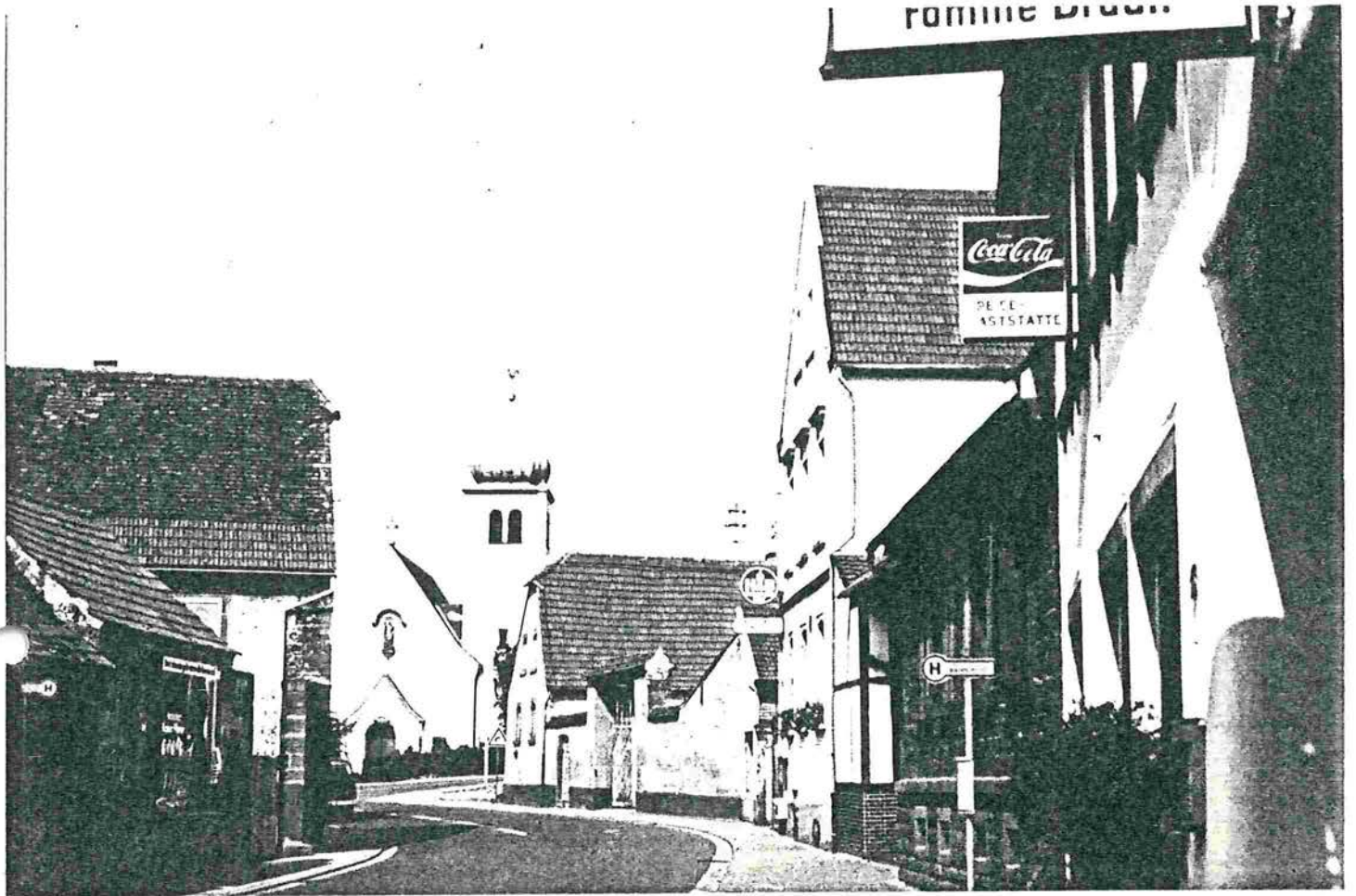


Derzeit städtebaulich und ortsgestalterisch unzureichender
Straßenabschluß.



Verbesserung des Straßenabschlusses durch Anlage eines Sitzbereiches mit entsprechend ortsgestalterisch wirksamen großkronigen

Grüngestalterischer Verbesserungsvorschlag:
Hauptstraße in Richtung Osten



Vereinzelte Bäume bringen belebende Effekte in den Straßen-
zug, der durch den Kirchturm gut abgeschlossen ist.

zu d)

Zur Verbesserung der fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebietes wird zum einen eine Fortführung des Nord-Süd-Weges nach Norden, ausgehend von der Hintergasse, in der Planung aufgenommen. Zum anderen soll eine Ost-West-Verbindung durch die Privatgärten zwischen Hintergasse und St.-Bernhard-Straße mit möglicher Verbindung zur Bahnhofstraße eingerichtet werden.

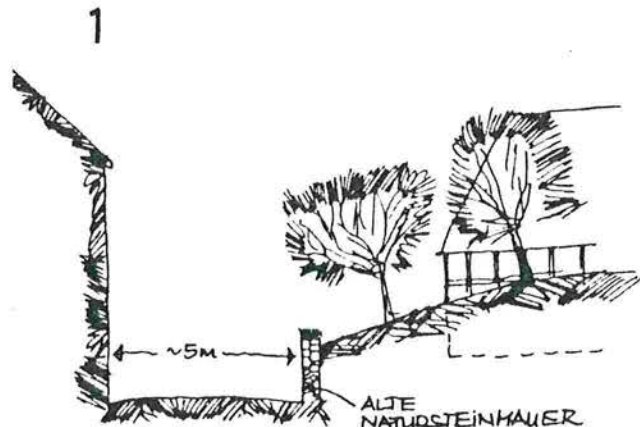
Zur Aufwertung des zentralen Fußwegesystems sieht der Grünordnungsplan eine randliche Eingrünung der Privatgärten vor, die für gelegentliche Ein- und Durchblicke abschnittsweise unterbrochen werden sollte.

Eng verbunden mit der Erweiterung des Fußwegenetzes ist die verkehrsberuhigte Gestaltung der St.-Bernhard-Straße und des Ostringes, durch die das Ortsbild eine Aufwertung erfährt und für Fußgänger sowie spielende Kinder ein zusätzlicher, störungsarmer Freiraum geschaffen wird.

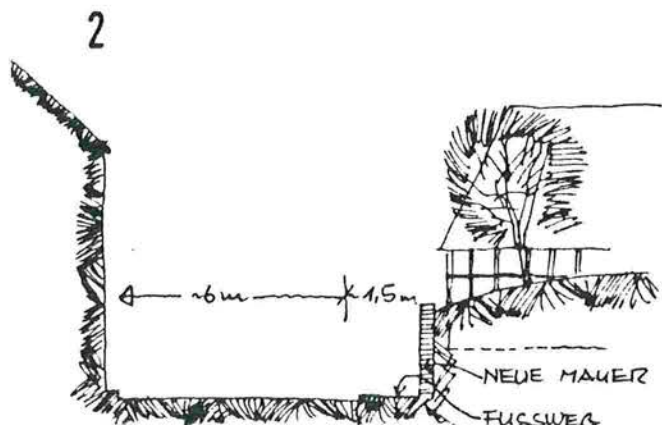
Durch eine abwechslungsreiche Pflasterung sowohl der Fußwege als auch der verkehrsberuhigten Bereiche soll die Funktion "Vorrangfläche für Fußgänger" noch unterstrichen werden.

Beim Fußwegkreuz, von dem die Nord-Süd-Verbindung größtenteils besteht, ist beabsichtigt, die bisherige Privatgartenstruktur nicht zu beeinträchtigen. Statt der Maschendrahtzäune sollen möglichst niedrige lebende Hecken die Fußwege begleiten.

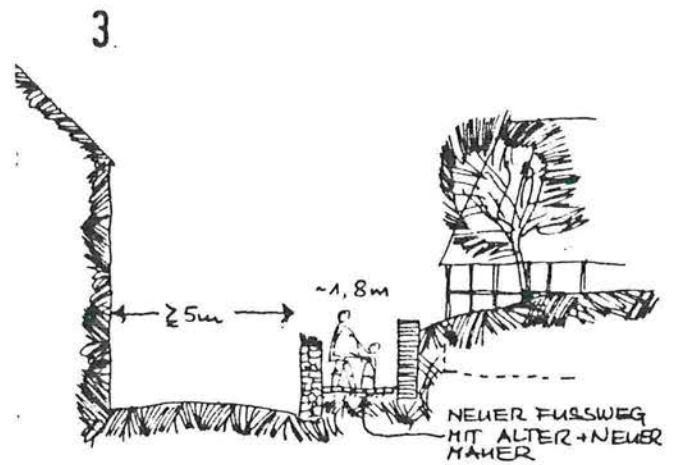
Skizze 1 zeigt dazu noch die St. Bernhard-Straße, bei der auf einen Gehsteig verzichtet wird, Flachborde auf die von Wand zu Wand gehende gepflasterte Fläche laufen.



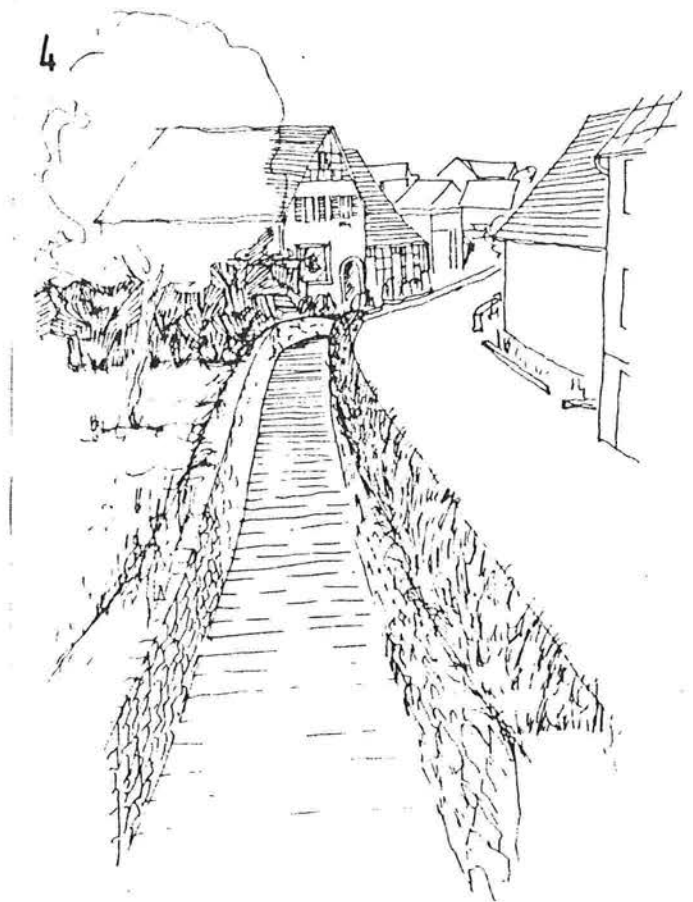
Skizze 2 zeigt eine Ausweitung für den Fahrverkehr, die nicht dem angestrebten Charakter entspricht, während



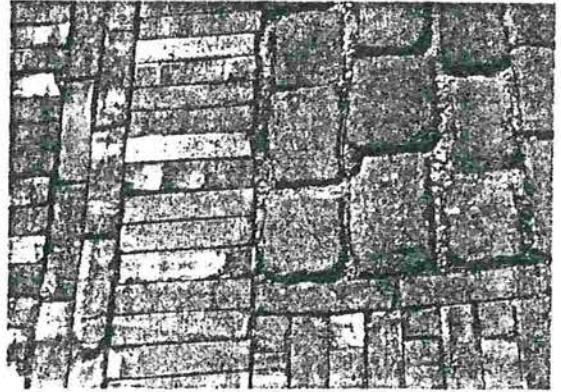
Skizze 3 in der künstlich eingeeengten Form für den Fußgänger wenig wirtschaftlich und anstrengbar ist.



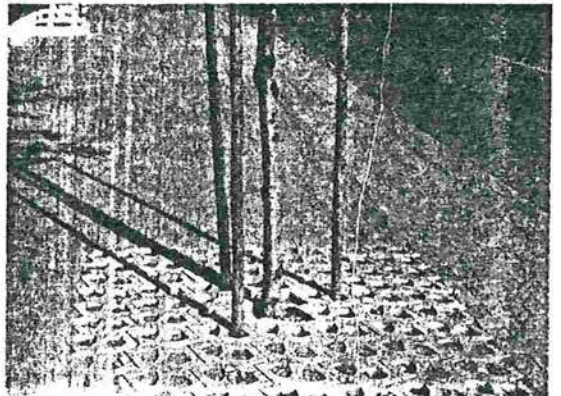
Natursteinmauerwerk, möglichst beidseitig, teils mit Ranker und Klimmer zu begrünen, kommt dem Wunsch der Gemeinde am nächsten. Das zeigt die Skizze 4.



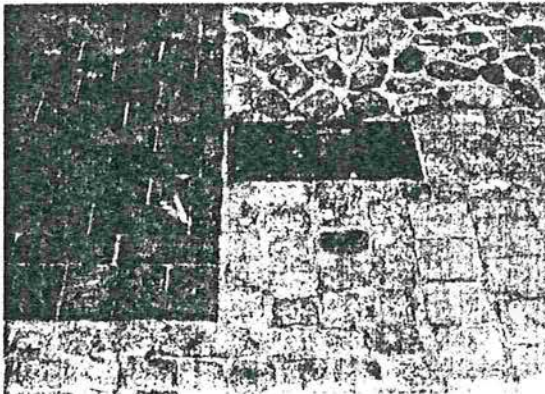
Die Bildbeispiele zeigen eine Auswahl moderner, industriell hergestellter Pflasterungen, mit denen dem Charakter bestehender Wege in angemessener Weise entsprochen werden kann. Oft wird der neue Belag visuell zugänglicher, wenn "natürliche" Pflasterungen damit kombiniert werden, zumal es in Tiefenthal möglich ist, aus dem in der Nähe der Ortslage liegenden Steinbruch die entsprechenden farblich abgestimmten Natursteine zu finden bzw. zu fertigen.



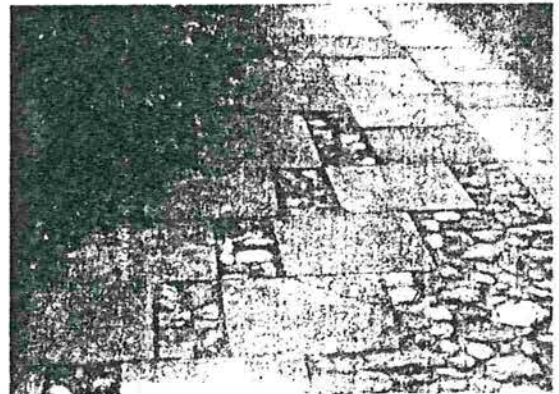
Die Kombination von Ziegel- und Basaltpflaster ergibt reizvolle Farbwirkungen.



Bäume brauchen Luft und Wasser, sie dürfen nicht zugepflastert werden.



Durch Materialwechsel lassen sich Flächen sehr lebendig gestalten.



Nicht alle Teile eines Weges müssen die gleiche Oberfläche haben.



Rasensteine für Flächen, die zwar befahrbar, aber grün sein sollen.



Betonpflastersteine gibt es in vielen unterschiedlichen Formen, Farben und Verlegarten

Zu e)

Für die Gestaltung des Ortsbildes wichtig ist eine Eingrünung der privaten Garten- und Hofflächen gegenüber der freien Landschaft. Neben der Erhaltung des besonders prägnanten Ensembles aus Natursteinmauer und Obstgehölzen am westlichen Plangebietsrand ist dazu die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Die Gehölzauswahl richtet sich nach den textlich festgesetzten Pflanzlisten, wobei die für Tiefenthal typischen Obstbäume sowie heimische Laubgehölze überwiegen sollten. Zur Auflockerung der Pflanzungen können gelegentlich Blüten- und Ziergehölze eingestreut werden.

VERWIRKLICHUNG

Die Verwirklichung der z. Z. noch nicht voll nutzbaren Freiräume zu öffentlich nutzbaren Bereichen sollte nach einem Drei-Stufen-Ausbauplan erfolgen, wobei als dringendste Stufe der Ausbau und die Gestaltung des Weedplatzes inklusive der Weedstraße ansteht, als zweite Ausbaustufe die fußläufige Anknüpfung des "Weedplatzes" an das "Gäss'sche" und Ausbau des östlichen Binnenbereiches. Als dritte Stufe würde der westliche Binnenbereich gestalterisch aufgewertet und für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Hier wäre auch die fußläufige Anknüpfung zur Bahnhofstraße zu realisieren.

FLÄCHENBILANZ

Verkehrsfläche einschl. verkehrsberuhigter Zone und Fußwege	15.810,-- qm
Gemeinbedarfsfläche	4.285,-- qm
Allgemeines Wohngebiet	4.820,-- qm
Dorfgebiet	22.010,-- qm
Mischgebiet	36.485,-- qm
Öffentliche Grünfläche	610,-- qm
Private Grünfläche	18.430,-- qm
Fläche insgesamt	<u>102.450,-- qm</u> =====

ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG

Es sind für
die drei Schwerpunktbereiche der Ausführung

1. Weedplatz,
2. Weedstraße und
3. Bahnhofstraße

Kostenübersichten gefertigt, die sich im wesentlichen mit
zwei Lösungsvorschlägen befassen, einmal in einer gestalte-
risch weniger aufwendigen Art und einer stärker dorfange-
paßten Ausführung:

WEEDPLATZ

ca. 1.600,-- qm Fläche

	<u>Naturstein</u> qm/150,-- DM	<u>Betonstein</u> qm/60,-- DM
ca. 1.000 qm verkehrsberuhiger Platz	150.000,-- DM	60.000,-- DM
ca. 275 qm Weedstraße - Verkehrsnutzung	41.250,-- DM	16.500,-- DM
ca. 400 cbm Räumungsarbeiten cbm/15,--DM	6.000,-- DM	6.000,-- DM
ca. 65 cbm Mutterboden cbm/17,-- DM	1.105,-- DM	1.105,-- DM
ca. 325 qm Pflanzflächen qm/25,-- DM	8.125,-- DM	8.125,-- DM
ca. 10 Stck. Hochstämmige Bäume à 300,-- DM	3.000,-- DM	3.000,-- DM
Möblierung pauschal	15.000,-- DM	15.000,-- DM
Brunnenanlage mit Leistungsanschluß	9.000,-- DM	9.000,-- DM
	<u>233.480,-- DM</u>	<u>118.730,-- DM</u>
	=====	=====

WEEDSTRASSE

ca. 2.100,-- qm Fläche

		<u>Naturstein</u> qm/150,-- DM	<u>Betonstein</u> qm/60,-- DM
ca. 150 qm	Stellplätze-Straßenpflaster	22.500,-- DM	9.000,-- DM
ca. 330 qm	verkehrsberuhigter Bereich	49.500,-- DM	19.800,-- DM
ca. 1.500 qm	Straßen- u. Gehsteigfläche (Schwarzdecke) qm/68,-- DM	102.000,-- DM	102.000,-- DM
ca. 120 qm	Pflanzflächen qm/25,-- DM	3.000,-- DM	3.000,-- DM
ca. 10 Stck.	Hochstämmige Bäume à 300,-- DM	3.000,-- DM	3.000,-- DM
ca. 24 cbm	Mutterboden cbm/17,-- DM	408,-- DM	408,-- DM
ca. 150 cbm	Räumungsarbeiten cbm/15,-- DM	2.250,-- DM	2.250,-- DM
	Möbliering pauschal	13.000,-- DM	13.000,-- DM
		195.658,-- DM	152.458,-- DM
		=====	=====

BEREICH BAHNHOFSTRASSE

ca. 860,-- qm Fläche

		<u>Natursteinpfla-</u> <u>ster vorhanden</u> qm/80,-- DM	<u>Betonverbundstein-</u> <u>pflaster</u> qm/60,-- DM
ca. 480 qm	Verkehrsfläche verkehrsberuhigt u. Stellpl.	38.400,-- DM	28.800,-- DM
ca. 260 qm	verkehrsberuhiger Bereich	20.800,--	15.600,-- DM
ca. 130 cbm (260 cbm)	Räumungsarbeiten cbm/15,- DM	1.950,-- DM	3.900,-- DM
ca. 25 cbm	Mutterboden cbm/17,-- DM	425,-- DM	425,-- DM
ca. 120 qm	Pflanzflächen qm/25,-- DM	3.000,-- DM	3.000,-- DM
ca. 5 Stck.	Hochstämmige Bäume à 300,- DM	1.500,-- DM	1.500,-- DM
	Möbliering pauschal	10.000,-- DM	10.000,-- DM
		76.075,-- DM	63.225,-- DM
		=====	=====

Geschätzte Ausführungskosten für die 3 Bereiche	505.213,-- DM	334.413,-- DM
Planungskosten gem. §§ 13, 14, 15 und 17 HOAI vom 20.12.1976 (BGBI. I S. 3616) Mindestsatz der Honorar- stufe IV 100 % Grundleistungen	70.090,-- DM	53.480,-- DM
GESCHÄTZTE AUSFÜHRUNGS- UND PLANUNGSKOSTEN	575.303,-- DM	387.893,-- DM

Was den reinen Straßenbau anbelangt, so sind folgende Planungskosten der Durchführungsmaßnahmen anzusetzen:

Straßenplanung (3 Objekte)	5.250,-- DM
Oberleitung	3.100,-- DM
Örtliche Bauleitung	4.200,-- DM
Summe:	12.550,-- DM

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

zu Stellungnahmen, die Anregungen und Bedenken enthalten:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 19.11.1984

Den Anregungen des Kreises ist - auch nach mündlicher Vorbesprechung in Bad Dürkheim zwischen der unteren Landesplanungsbehörde und dem Planer - voll zuzustimmen. Die textlichen Festsetzungen werden in der Form abgeändert. Wichtig ist, daß statt der geschlossenen Bauweise für das Auslegungsverfahren in größeren Flächenanteilen die "abweichende Bauweise" dargelegt und in der Begründung erläutert wird. Dadurch hat die Gemeinde weniger Zwänge auf sich zu nehmen. Es besteht überdies Zeit während der Dorferneuerungsplanung, um sich mit den einzelnen Baukörpern vertieft zu befassen. Das zweite Schreiben des Kreises vom 06.12.1984 gab Anlaß, sich mit der Landesstraßenverwaltung zu unterhalten. Es wurde eine Lösung gefunden, die am Schluß der Textlichen Festsetzungen aufgeführt ist.

Straßenbauamt Speyer vom 12.11.1984

Die L 453 sollte aus dem Plangebiet aus verfahrensrechtlichen Gründen herausgenommen werden. Eine mündliche Vereinbarung erfolgte daraufhin zwischen dem Abteilungsleiter in der Landesstraßenverwaltung Rheinland-Pfalz in Koblenz, Herrn Demel, und dem Planer, nachdem das SBA Speyer dieses Gespräch angeregt hatte. Die L 453 kann im Plan verbleiben, weil am Weedplatz eine Zufahrtsverbesserung zur Landesstraße ins Auge gefaßt wird. Im Text wird lt. Besprechung vom 14.12.1984 aufgenommen: "Der Straßenbauverwaltung entstehen im Geltungsbereich keine rechtlichen und sonstigen Nachteile". Dieser Satz ist vom Gemeinderat beschlossen.

Die Neuanpflanzung von großkronigen Bäumen wird zur Absicherung des Verkehrsraumes im Bedarfsfalle frühzeitig mit dem SBA Speyer abgestimmt.

Wasserwirtschaftsamt Neustadt/W. vom 12.12.1984

Seitens der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wird der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers erbracht.

Saarferngas, Frankenthal vom 07.11.1984

Baumabstand an den Schutzstreifen der Gasleitungen wird beachtet. Die Leitung wird im Bebauungsplan übernommen. In der Begründung wird darauf verwiesen, daß für Tiefenthal keine Gasversorgung besteht.

Katasteramt Grünstadt vom 14.12.1984

Keine Bedenken. Vergleich mit neuen Katasterunterlagen ist erfolgt. Außerdem ist am "Masurenhof" südlich der Hauptstraße wegen eines Neubaus die Gemeinbedarfsfläche und der überbaubare Bereich auf Flurstück 32/2 erweitert worden.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 15.7.1985 bis 16.8.1985 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 4. Juli 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Heffenleidenheim
Tiefenthal, den 17. Dez. 1985...

.....
Bürgermeister

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Da aus der Bürgerschaft keine Anregungen und Bedenken eingegangen waren, ist lediglich noch einmal das Straßenbauamt Speyer mit seiner Stellungnahme vom 14.08.1985 anzuführen. Die angesprochene Neuabpflanzung entlang der L 453 wird im Einvernehmen und in Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt Speyer ausgeführt. Hierzu werden überdies die Empfehlungen abgewartet, die aus dem Grünflächenplan des beabsichtigten Dorferneuerungskonzeptes erwachsen. Außerdem ist am Schluß der textlichen Festsetzungen der vereinbarte und von dem Gemeinderat beschlossene Satz "Der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz entstehen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine rechtlichen und sonstigen Nachteile" einbezogen worden.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 28. Okt. 1985 zu-
grunde gelegen.

Heffenleidenheim
Tiefenthal, den 17. Dez. 1985...

.....
Bürgermeister