

T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM TALHAUS"
DER GEMEINDE CARLSBERG, 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 Vereinfachungs-Novelle 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.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiet mit Nutzungseinschränkung

Im Bereich des Mischgebietes mit Nutzungseinschränkung sind nur solche Gewerbebetriebe zuzulassen, die vom Störungsgrad her in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 15. NOV. 1985
AZ.: 610-13/63-05/Ca:2/KL

Amtsplan

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich wie folgt festgesetzt:

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.
- 2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf einen Wert von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten.
- 2.4 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl gelten als Höchstwerte nur so weit, wie die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich als offene festgesetzt. Das gilt auch für den Natursteinbetrieb Lautensack. Nördlich der Straße "Am Talhaus" und östlich des Wendeplatzes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Flurstücke 436/20 und 437/5 ist außer der offenen Bauweise keine Festsetzung getroffen worden, um auch Hausgruppen zu ermöglichen.

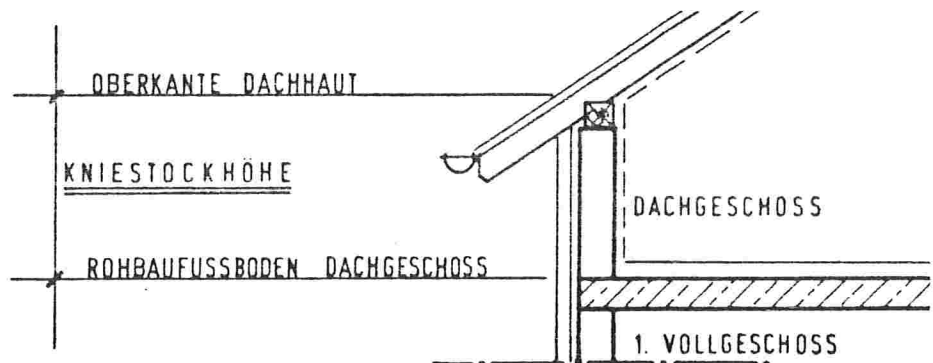
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

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.

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

- 5.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend.
- 5.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes muß die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbaufußbodens bergseits bündig mit dem ansteigenden Gelände abschließen.

- 5.3 Bei den höchstzulässig zweigeschossigen Wohngebäuden darf die Traufhöhe max. 6,20 m über Erdgeschoß-Rohbau- fußboden und die Firsthöhe max. 8,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohbau fußboden betragen.
- 5.4 Bauanträgen ist ein beglaubigtes Geländeprofil beizu- fügen.
- 5.5 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbau fußboden des Dachge- schosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestöcke nicht zulässig.
- 5.6 Systemskizze:



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11)

- 6.1 Die Einmündung des Fußwegs in die L 520 ist durch Pfosten- anordnung so zu gestalten, daß eine Zu- bzw. Ausfahrt für KFZ nicht möglich ist.
- 6.2 Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume entlang der L 520 ist ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten, die RAL- Q 1.6.z, Ausgabe 1982, ist zu beachten.

Festsetzungen nach LBauO

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 27. Febr. 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982.
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 123 LBauO

7. Dachgestaltung (§ 123 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

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

- 7.2 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.
- 7.3 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind bei den Baukörpern entweder auf der der öffentlichen Straße zugewandten Seite oder zur abgewandten Seite zulässig.

8. 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 GRÜNORDNUNG

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

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 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.
- 9.3 Auf privaten Parkplätzen ist auf den Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für je 3 Stellplätze ein Baum entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

10. BESTANDSERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b u. Abs. 6 BBauG)

- 10.1 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 nördlich "Am Talhaus", die wirtschaftlichen Zielen dienen. Vorhandene Gehölzgruppen sind zu erhalten. Obstbäume, die der Ortsgestaltung dienen, sind erhaltenswerte Bäume.

- 10.2 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.
- 10.3 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").
- 10.4 Zur Sicherung des Ortscharakters in Richtung auf die L 520 ist der Baumbestand auf den Flurstücken 439/4, 439/8 und 439/5 zu erhalten.
- 10.5 Die Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind lediglich durch Zufahrten von max. 3 m Breite zu unterbrechen. Es sind stets Bereiche zu wählen, die den geringsten Ausfall an Bäumen erwarten lassen.

11. BEPFLANZUNG

Zur L 520 ist auf den Flurstücken 436/20 und 437/5 (Natursteinwerk Lautensack) eine einreihige Baumpflanzung aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) anzulegen.

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (2) und Abs. b BBauG)

Die unzulänglich gestalteten Fassadenbereiche von Nebengebäuden sind zur ortsgestalterischen Aufwertung mit Schling- und Klettergehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen, insbesondere die strukturlosen Fassadenbereiche der Fa. Lautensack:

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

Diese Textfassung hat zusammen mit der Begründung, dem Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Zeit vom 1. Juli 1985 bis 1. Aug. 1985 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. Juni 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den 24. Sep. 1985.....

.....
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "AM TALHAUS" DER GEMEINDE
CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

PLANUNGSANLASS

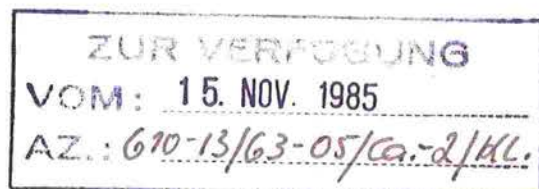
Nachdem ein Grobkonzept für die Erschließung des Geländes bis zur Einmündung der Altleininger Straße (K 34) in die L 520 vorgelegen hatte, mußte mittels eines Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung in dieser Hanglage verbessert werden, zumal der Natursteinbetrieb und seine beabsichtigten Wohnungen ebenso einer Abstimmung mit der Nahumgebung bedurften wie die auf das Notwendigste zu beschränkende Bebauung nach Osten. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat von Carlsberg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan wird entspr. § 8 (3) BBauG im Parallelverfahren durchgeführt. Der z. Z. noch geltende Flächennutzungsplan zeigt für den gesamten Bereich Mischgebiet und für den bis zur K 34 laufenden Abschnitt landwirtschaftliche Nutzfläche auf. Nach dem Stand vor der 2. öffentlichen Auslegung des neuen Flächennutzungsplanentwurfes war noch ein Weg vom Talhaus bis zur K 34 vorgesehen, der aber aus mehreren Gründen nicht haltbar war. Somit wird später im Nachvollzug die forstlich zu bewahrende Fläche im Flächennutzungsplan nachgetragen.

BESTANDSAUFNAHME

Einschließlich des im Herbst 1984 im Bau befindlichen Hauses auf Flurstück 437/12, das einem Bauantrag entnommen wurde, sind die Baulichkeiten des Geländes auf dem neuesten Stand. Von der L 520 ist eine Zufahrt zum Natursteinwerk vorhanden, die keine Durchfahrt auf den Wendepplatz behalten kann. Mit Ausnahme der Betriebszufahrt sind keine Zuwegungen zum Flurstück 437/5 gegeben. Die Geländebewegung zum Betrieb ist in dem mittleren Straßenteil "Am Talhaus" sehr beträchtlich. An der westlichen Plangebietsgrenze zieht sich ein Fußweg entlang; in Eigenarbeit seitens der Gemeinde von Süden her mit Holzstufen versehen und Ansatz einer gewichtigen Fußwegverbindung zur Ortsmitte über den Sonnenberg.



Amtsplan

ERSCHLIESSUNGSABSICHT

Verkehr

Entgegen der früheren Absicht, die Straße "Am Talhaus" als Verlängerung der Planstraße A im westlich angrenzenden Bebauungsplan "Östlich der Ramser Hohl" mit Anschluß an die K 34 durchzuführen, ist sie aus baugrundmäßigen und Verkehrssicherheitsgründen fallengelassen worden. Dadurch wird das Gebiet "Am Talhaus" relativ lange Strecken überwinden müssen, um von der Einmündung der Straße "Sonnenberg" in die L 520 in das engere Plangebiet zu kommen; jedoch dürfte hier neben einem Verkehrsberuhigungseffekt auch der Sicherheit gedient sein; ganz davon abgesehen, daß das Straßenbauamt Speyer mit Recht in der Anhörung gegen die Überfrachtung der K 34-Einmündung gesprochen hätte. So bleibt die Straße "Am Talhaus" mit 7,50 m in der vorgesehenen Dimensionierung, hat aber gegenüber früher den Wendepunkt auf 18 m Durchmesser zu beachten. Damit im Zusammenhang ist auch das Verbot zu sehen, nicht über die Zufahrt des Natursteinwerkes nun auf die Wendeplatte zu gelangen. Aus dem Grund wird zur L 520 mit Ausnahme der Einfahrt zum Betrieb Lautensack ein lückenloser Zaun sowie die Anpflanzung einer Ahorn-Reihe entsprechend der vorhandenen Straßenbaumpflanzung empfohlen. Das Gelände wird dafür über zwei Fußwege angeschlossen; einmal vom Sonnenberg her am Trafo vorbei auf das Gründreieck, aus dem die Gemeinde bereits mit Stufen und vereinzelt Bäumen den Beginn zu einer wichtigen Verbindung zur Ortsmitte anzeigt. Ebenso wird im Osten der Wendeplatte und hart westlich der Parzelle ein Fußweg von der L 520 nach Norden geführt, dem erst mittelfristig eine Weiterführung in Richtung Norden zuteil wird.

Bebauung

Streng genommen, handelt es sich um eine Baulückenausfüllung, die sich für Wohnhäuser auf der Nordseite der Straße "Am Talhaus" bezieht und südlich davon auf das Nahumfeld des Natursteinbetriebes mit zugehörigem Wohnraum innerhalb des Mischgebietes. Die Festsetzung als Mischgebiet ergibt sich für das Natursteinwerk ohne Nachtschichtarbeit mit einem Lärmpegelmittelwert von 67 dB(A). Diese Lärmzone hebt sich mit der vorbeiziehenden L 520 nach Süden praktisch auf, wird aber nach Norden durch den festgesetzten Grünrahmen einerseits und den Böschungsanstieg andererseits gemildert. Durch den zweigeschossigen Bau Süntzenich auf Flurstück 438/5 (Heizung, Sanitär) und dem danebenliegenden Flurstück 437/15 wird das Mischgebiet noch über die Straße "Am Talhaus" im östlichen Bereich vorgeschoben, so daß auch das Abschlußgebäude an der Wende im nördlichen Teil des Flurstückes 439/4 als Mischgebiet festgesetzt wird. Dieses ist so weit wie möglich in seinem überbaubaren Bereich so weit

nach Norden geschoben, daß der Anschluß an die Wende doch ermöglicht wird, aber vor allem die Grünfestsetzung so groß wie möglich erscheint, um dann weiter nach Osten als "Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" eine wirksame Umrahmung des Baugebietes nach Osten zu geben. Bei der Hauptwestwindrichtung und der doch erheblichen Hanglage mit Böschungskante wird durch den Wohnbaukomplex neben dem Natursteinwerk eine kleine Pufferzone geschaffen, die den Lärmpegelwert spürbar abebben läßt; so daß hier die entsprechenden dB(A)-Werte unter 65 liegen und die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Nordwesten des Plangebietes stützt.

FESTLEGUNGEN UND BODENORDNUNG

Mit der Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze wird der Bestand aufgenommen. Das gilt auch für das Flurstück 437/18, dessen Höhenlage so angeordnet ist, daß es an die Kanalisation angeschlossen werden kann. Die meisten Festsetzungen betreffen den Grünordnungsrahmen, der im zweiten Abschnitt dieser Begründung erläutert wird. Für die Bodenordnung ist die Freiwilligkeit der Umgestaltung von bisherigen Vermarkungspunkten hervorzuheben, so daß eine Umlegung verzichtbar ist.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung ist ausreichend gesichert. Der Kanalisation liegt ein Vorentwurf zugrunde, der nun auf die tatsächlichen Verhältnisse umgearbeitet werden muß. Die Abführung des Oberflächenwassers wird schadlos erfolgen.

ABSCHNITTE DER VERWIRKLICHUNG

Außer den Pflanzmaßnahmen für die Grünordnung, vor allem parallel zur L 520 steht die Absicherung der Werkzufahrt ins Natursteinwerk sowie der Bau des Wohnkomplexes im westlichen Flurstück 437/5. Es folgt das restliche Ausfüllen der Baulücken und zuletzt die Fußwegerstellung am Westrand des Flurstückes 439/4.

NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG

Für die Nutzungseinschränkung von vier Flurstücksteilen des Mischgebietes gilt: In dem eingeschränkten Mischgebiet sind nur solche Betriebe möglich, die vom Störungsgrad her in einem WA-Gebiet zulässig sind.

GRÜNORDNUNG

Bestand

Es handelt sich um einen flachen, südexponierten Hangbereich zwischen dem eigentlichen Ortskern Carlsberg im Norden und der L 520 als südliche Begrenzung, der dellenartig von Nordwest nach Südost leicht eingetieft ist.

Im Norden wird das Gebiet durch eine ca. 3 m, max. 6 m hohe Böschung begrenzt, auf der Rotfichte (*Picea excelsa*) und Besen- ginster (*Cytisus scoparia*) stocken.

Die einstige landwirtschaftliche sowie kleingärtnerische Nutzung ist nicht mehr bzw. nur noch in Relikten erkennbar.

Die Nutzung besteht derzeit im wesentlichen aus Wohnbebauung und einem marmorverarbeitenden Betrieb. Der pflanzliche Bestand stellt sich wie folgt dar: Der östliche Planbereich ist mit den Flurstücken 439/4, 439/5 und 439/8 voll bestockt, wobei Rotfichte (*Picea excelsa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Salweide (*Salix caprea*) vorherrschen. Die Hangdelle in diesem Bereich ist Grund für starken Grund- und Oberflächenwassereinfluß. Die im Randbereich zur L 520 befindlichen Flächenanteile sind mit lückigem Salweidenbestand und Binsen-Seggenbeständen starkes Anzeichen dafür. Der gesamte westlich anschließende Bereich ist durch private Anpflanzungen zwischen den einzelnen bebauten Bereichen durch folgende Gehölze gegliedert: Rotfichte (*Picea excelsa*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Douglastanne (*Pseudotsuga menziesii*).

Besonders der Bereich nördlich und westlich des marmorverarbeitenden Betriebes ist durch die 20jährige Rotfichten-Sandbirkenpflanzung ortsprägendes Element und zugleich wichtige Sicht- und Immissionsschutzpflanzung.

Auf den Flurstücken 437/13 und 439/15 sind Obstgehölze, besonders Kulturäpfel und Kulturpflaumen als Restbestände kleingärtnerischer Nutzung.

Grünordnungsmaßnahmen

Bestandserhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG, §§ 1, 2 u. 17 LPflG)

Der im Plan festgesetzte Bestand ist aus folgenden landschaftspflegerischen Gründen unbedingt erhaltenswert:

- Der auf den Flurstücken 439/4, 439/5 und 439/8 befindliche Gehölzbestand übernimmt wichtige Funktionen im Naturhaushalt und für die angrenzende Ortslage.
 1. Als Waldbestand in unmittelbarer Nähe zur Ortslage erfüllt er klimatische Funktionen in Form von Windschutz und Erhalt von notwendiger Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung.

2. Ferner erfüllt er Funktionen des Sichtschutzes und der Ortsrandeinbindung Richtung freier Landschaft.
 3. Als naturnaher Waldbestand, insbesondere wegen der differenzierten Ausprägung (nasse bzw. trockene Standorte), ist er für den Naturhaushalt besonders für Fauna und Flora wertvoll.
- Der übrige Gehölzbestand, vornehmlich die Reihenpflanzungen innerhalb der Wohnbebauung, übernimmt raumgliedernde sowie für den Naturhaushalt wichtige Gründurchdringungen, die der heimischen Fauna als Brut- und Nahrungsbiotopen dienen.
 - Die vorhandenen Obstbäume, insbesondere auf den Flurstücken 437/13 und 437/15 dienen ebenfalls als selten werdende Nahrungsbiotope dem Naturhaushalt im besiedelten Raum als wertvolle Trittsteine. Sie sind weitmöglichst zu erhalten. Sie sollten lediglich im Bereich des künftigen Baukörpers abgetrieben werden. Zudem sind sie wertvoller Ansatz für die künftige Anlage eines Hausgartens und steigern den Wohnwert.

Anpflanzungsmaßnahmen

Aufgrund des umfangreichen Bestandes innerhalb des Plangebietes werden vielfältige Anpflanzungsmaßnahmen nicht erforderlich. Lediglich im unmittelbaren Ortsrandbereich in Höhe des Marmorwerkes zur L 520 hin ist eine einreihige Baumpflanzung aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) erforderlich, die als Ergänzung der ehemaligen Alleepflanzung der L 520 zu sehen ist und ebenfalls ortsrandgestaltende Funktion übernimmt. Die Anpflanzung erfolgt mind. 4,5 m vom ausgebauten Fahrbahnrand und ist mit 5 m Abstand in der Reihe zu pflanzen.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt	24.150 qm
./.. Straßen und Fußwege	2.150 qm
./.. Grünflächen (Parkanlage)	420 qm
./.. Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	5.100 qm

Nettobauland 16.480 qm

16.480 qm 0,4 Grundfläche 6.592,- qm
16.480 qm 0,8 Geschoßfläche 13.184,- qm

KOSTEN

Straßenbau einschl. Fußwege ohne Grunderwerb	20.000,-- DM
Kanalisation ist vorhanden	-,-- DM
Wasserversorgung ist vorhanden	-,-- DM
	<u>20.000,-- DM</u>
	=====

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:

Dienststelle:

Gemeinde Carlsberg:

Pfalzwerke v. 20.02.1985

Bei Arbeiten in Kabelnähe ist in jedem Fall Hand-schachtung vorzusehen.

Bei vorhandenen Erdkabeln wird darauf gemeindlicherseits Rück-sicht genommen.

Landesamt f. Denkmalpflege
v. 18.02.1985

Archäologische Funde sind zu melden. Ausführende Firmen rechtzeitig auf die Überwachung aufmerksam zu machen.

Der Hinweis des Amtes ist wörtlich in das Planoriginal übernommen worden.

Straßenbauamt Speyer v. 1.02.85

Bauverbotszone an der L 520 eintragen.

Die Bauverbotszone ist längs der drei bewaldeten Grundstücke einge-tragen. Gemäß Telefonat mit dem SBA bezieht sich die Kennzeichnung nicht auf unbebaute Grundstücksteile der überbaubaren Bereiche. (Telefonat v. 20.03.1985 mit Herrn Wolf, SBA Speyer).

Der 3 m breite Fußweg west-lich Flurstück-Nr. 439/4 ist durch Pfoftenanordnung für den KFZ-Verkehr zu schließen.

Pfoftenanordnung ist im Plan-original eingetragen.

Anfallendes Oberflächenwasser darf der L 520 nicht zuge-führt werden.

Aufkommendes Oberflächenwasser wird schadlos abgeführt. Der entsprechen-de Nachweis wird durch die Verbands-gemeindeverwaltung eingeholt bzw. er-bracht.

Anpflanzung von Bäumen und Freihalten des Verkehrs-raumes sind nach den Richt-linien zu beachten.

Hinweis ist ins Planoriginal über-nommen. Richtlinien RAL-Q 1.6.z, Ausgabe 1982, werden beachtet.

Lärmschutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulast-trägers.

Auch dieser Hinweis wird anerkannt und ins Planoriginal übernommen.

Kreisverwaltung v.4.03.1985

Untere Landespflegebehörde hat für die Teilbebauung des Flurstückes 439/4 Bedenken, weil hier volle Hangbestockung vorliegt.

Festsetzungen gem.Ziff.9.1. im Textteil auch im Bebauungsplan vollziehen.

Nutzungseinschränkung vergleichen. Ein bestehendes Gebäude gemäß Grünordnungsplan auch im Bebauungsplan nachtragen.

Im Text auf Einzel- und Doppelhäuser verweisen.

Höhenlage des Gebäudes auf Flurstück 437/18 festsetzen.

In der Begründung das Wort 'Reliefenergie' erläutern.

Wasserwirtschaftsamt v.20.3.85

Nachweis über die Wasserversorgung ist zu führen, ob druck- u. mengenmäßige Nachteile entstehen. Bis zum Anschluß an die Kläranlagen sind Gruben gestattet, die nach Anschlußmöglichkeit außer Betrieb zu setzen sind.

Nachweis für die Abführung des Oberflächenwassers ist zu erbringen.

Die Gemeinde will die Ausweisung belassen:

1. ist der überbaubare Bereich so nach Norden gedrückt, daß überwiegend Freiraum beansprucht würde bzw. nicht erhaltenswerte Krüppelkiefern und Birken als Flachwurzler randlich gefällt werden.

2. Die Gemeinde hat die Flurstücke 439/5 und 439/8, die im genehmigten Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind - ebenso im neuen Flächennutzungsplan-Entwurf - lt. Ergebnis dieses Bebauungsplanes zu Forstflächen umgewandelt und nur aus dem Flurstück 439/4 einen kaum den Nutzholzeinschlag betreffenden kleinen Bereich für die wirtschaftlich begründbare Bebauung angesetzt.

3. Die Ostseite der Wendeplatte bleibt sogar gehölmäßig abgeschottet. Lediglich eine 3 m breite Zuwegung wird in die Nordostecke der Wende gedrückt.

Die mit dem angezeigten Stamm-Durchmesser auftretenden Bäume sind im SW-Plangebiet festgesetzt.

NE=Nutzungseinschränkung ist abgestimmt worden und in der Begründung festgehalten. 1984 erstelltes Gebäude auf Flurstück 437/12 ist nachgetragen.

Nachtrag ist erfolgt. Nur im eingeschränkten Mischgebiet im Nordwesten des Natursteinbetriebes sollen Hausgruppen möglich sein.

Höhenlage aus dem Text herausgenommen. Geplantes Gebäude ist im freien Gefälle an die Kanalisation anzuschließen, die 4 m tiefer als die Entwässerungsebene des geplanten Gebäudes liegt.

Statt 'Reliefenergie' ist 'Geländebewegung' eingesetzt.

Nachweis wird durch die VG-Verwaltung erbracht.

Gruben werden nach Anschluß an die Kanalisation aufgehoben, sobald der Verbindungssammler vorliegt.

Nachweis wird durch die VG-Verwaltung erbracht.

Industrie- und Handelskammer,
Zweigstelle Neustadt/Weinstr.,
vom 19.02.1985

Problematische Ausweisung, da nach dem sog. Abstandserlaß ein Abstand von 500 m zwischen einer Wohnbebauung und dem Natursteinbetrieb liegen sollte. Planungsrechtliche Grundlage wäre ein "Gewerbegebiet". Überprüfung unter Hinzuziehung des Gewerbeaufsichtsamtes.

Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, zu dem die IuHK gehört wurde. Da es keinen Abstandserlaß in Rh.-Pfalz gibt und die Genehmigung des Natursteinwerkes ordnungsgemäß erfolgt ist sowie außerdem die westlich des Betriebes vorgesehene Bebauung von ihm selbst initiiert wurde, hat die Gemeinde keine Formfehler entdeckt. Außerdem ist die Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes ohne Bedenken und Anregungen. Der Planer der Gemeinde hat vorsorglich mit der Kreisverwaltung gesprochen, die diese Auffassung teilt. Rechtsbezug für das Natursteinwerk vor diesem Bebauungsplan ist § 35 Abs. 5 Ziff. 5 BBauG, wonach für die angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes die Genehmigung möglich war.

Staatl. Gewerbeaufsichtsamts
Neustadt/Weinstr., eingeg. am
25.02.1985

Gegen den Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehen keine Bedenken.

Diese Stellungnahme ist aus der Flächennutzungsplanung und Kenntnis des örtlichen Problems abgeleitet. Sie wird hier angeführt, weil dadurch die vorhergehende Stellungnahme ergänzt wird.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 1. Juli 1985 bis 1. Aug. 1985 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20. Juni 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den 24. Sep. 1985
.....
Bürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 29. Aug. 1985 zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 24. Sep. 1985
.....
Bürgermeister