

T E X T

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BERGSTRASSE" DER GEMEINDE CARLSBERG,
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

O. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Inhalt des gem. §§ 1, 2, 2 a und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949 ff.) und der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264) aufgestellten Bebauungsplanes für ein Teilgebiet der Gemeinde Carlsberg ist durch Zeichnung, Farbe und Text bestimmt.

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 \pm 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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. DEZ. 1985
AZ.: 610-13/63-05/Ka: 3/KL.

Amtsplan

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

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Firstrichtungen, die gleichzeitig die Gebäudeachsen kennzeichnen.

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

5.1 Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite errichtet werden.

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

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,60 m über höchstem, angrenzendem Gelände hinausragen.

7. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauG)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 7.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend. Nur im Bereich der Schutzstreifenbreite der 20-kV-Freileitung ist mit dem Versorgungsträger die Dachneigung zusätzlich abzustimmen.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.
- 7.4 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 7.5 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 gleich-

artige 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.

7.6 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind nicht zulässig.

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

8.1 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.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
(§ 9 (1) Ziff. 15 BBauG)

9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten benötigt werden. Nutzgärten sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

9.2 Pflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) Ziff. 25 BBauG
Die Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im öffentlichen und privaten Anteil mit landschaftsgerechten Gehölzen zu versehen. Hierfür ist folgende Gehölzartenliste einzuhalten:

Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Colylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguineum
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sandkiefer	Pinus sylvestris

10. EINFRIEDUNGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

10.1 Einfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper dürfen eine Gesamthöhe von 0,8 m - gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche - nicht überschreiten.

Dieser Text zum Bebauungsplan hat zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung in der Zeit vom *14.5.84* bis zum *15.6.84* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *3.5.1984* ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den *8.10.1985*..

.....
Bürgermeister

PLANBEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BERGSTRASSE" DER GEMEINDE CARLSBERG,
VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

ANLASS

Zur Ordnung der örtlichen Verhältnisse wurden die alten Stallungen auf dem Plangebiet beseitigt. Um eine wirtschaftliche Erschließung mit einer Aufschließung des Bereiches südlich der Bergstraße zu erreichen, soll der Stichweg Eingangsfunktion übernehmen. Um die bauliche Gestaltung zu sichern und dem dringenden Bedarf an Bauplätzen zu entsprechen, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Durch die Anpassung des neuen Flächennutzungsplanentwurfs an die Bauflächenausweisung wird das Plangebiet infolge der auf den Geltungsbereich zu beschränkenden Maßnahmen hierfür die Wohnbaufläche vorsehen. Der Bebauungsplan ist identisch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.
Es wird das Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BBauG durchgeführt.

PLANUNGSABSICHT

Der Stichweg von der Bergstraße in Nord-Süd-Richtung kann an der Westseite von vier Baukörpern und an der Ostseite von drei Baukörpern flankiert werden. Der Nordosten des Plangebietes wird von einem Spielplatz eingenommen, der seine Zuwegung an der bestehenden Sammelgarage erhält. Eine Wende von 18 m Durchmesser bleibt nach Süden unbebaut, um damit die Zuwegung für den fußläufigen Verkehr in das südliche Freigelände zu erreichen, quasi auch als große Durchgangsverbindung vom Böhlweg über das mittelfristige Sport- und Erholungsgebiet bis ins Eckbachtal.

Die Planungsabsicht mittels flankierender Baukörper muß festgeschrieben werden, damit keine unwirtschaftliche Siedlungsspitze entsteht.

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 12. DEZ. 1985
AZ.: 610-13/63-05/Ga.-3/KL.

Amtsplan

VER- UND ENTSORGUNG

Elektrizität: Der Südwestteil des Plangebietes wird von einer 20-kV-Freileitung tangiert. Hierfür gilt ein Schutzstreifen von je 10 m beiderseits der Leitungsachse. Dadurch, daß die Freileitung mit erhöhter Sicherheit ausgerüstet ist und so hoch verlegt wurde, können auch innerhalb der Schutzstreifenbreite, soweit sie den überbaubaren Bereich in Anspruch nimmt, Baulichkeiten mit einer harten Dachdeckung nach DIN 4102 bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m ab dem jetzigen Niveau erstellt werden. Die Dachneigung kann hier mindestens 15 Grad betragen und weicht von der sonstigen Mindest-Dachneigung ab. Bei dem Baugesuch des betreffenden Gebäudes wird frühzeitiger Kontakt mit der Betriebsabteilung der Pfalzwerke in Maxdorf, Voltastraße 1, hergestellt. Die randliche Berührung mittels Freileitung setzt bei dieser Planung keine Umlegung der Freileitung voraus. Die niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Kabel.

Gas: Eine Gasversorgung ist nicht beabsichtigt. Die Aussage bezieht sich auf Äußerungen der Erdgasversorgung zum neuen Flächennutzungsplanentwurf.

Wasserversorgung: Sie erfolgt durch Anschluß an das zentrale Netz über die Wasserversorgungsanlage der Verbandsgemeinde Hettenthalheim.

Abwasserbeseitigung: Vorerst werden die anfallenden Abwässer in wasserdichten, geschlossenen Gruben gesammelt und der Ortskanalisation zugeführt. Die mechanisch-biologische Gruppenkläranlage in Altleiningen, die 1983 fertiggestellt wurde, wird langfristig auch die Abwässer dieses Baugebietes aufnehmen. Nach der Verlegung der Kanalisationsanlagen mit Anschlußmöglichkeit an die zentrale Kläranlage werden dann die als Übergangslösung angelegten Gruben umgehend außer Betrieb genommen. Damit wird den Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes vom 15.11.1983 entsprochen.

Oberflächenwasser: Die Abflußverhältnisse für das Oberflächenwasser werden nicht nachteilig verändert. Die Gebietskörperschaft trifft Vorkehrungen für eine schadlose Ableitung.

Fernmeldeanlagen: Das Fernmeldeamt Neustadt/W. wird rechtzeitig vor Baubeginn unterrichtet, damit der Versorgungsträger disponieren kann.

NUTZUNGSART UND EMISSIONEN

Bereits im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist nach den Anregungen der Industrie- und Handelskammer der Maidhof-Betrieb als

gewerbliche Baufläche dargestellt und für die Bautiefe des Maidhofes zur Bergstraße eine Nutzungseinschränkung. Im Anhörungsverfahren dieses Bebauungsplanes ist seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Neustadt/W. darauf hingewiesen worden, daß die ehemalige Flakhalle (Flurstück 13/4) für die Weiterverarbeitung von Erdnüssen genutzt wird. Geruchsemissionen können auf die Anwohner belastend wirken. Nach Auskunft des Betriebes ist beabsichtigt, die Tätigkeit aus der ehemaligen Flakhalle in den Haupt-Betriebskomplex zu integrieren und aus dem Altbau Wohnungen zu erstellen. Da das Planziel zu kennzeichnen ist, wird hier Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Es wird verfolgt, möglichst den Bereich des Stichweges als Eingang zu einem in den Süden des OT Kleinfrankreich führenden Gehweges zu sehen. Deshalb wird besonderer Wert auf die Vorgartengestaltung gelegt und im Text festgehalten. Darüber hinaus wird mit Rücksicht auf den östlich gelegenen Standort des Maidhof-Betriebes eine Pflanzbindung an der Ostseite empfohlen, die sich an die aufgeführten Gehölzarten halten soll und somit den Intentionen des Landschaftsplanentwurfes der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim hält. Außerdem ist eine Linde, 14 m von der Garage entfernt, als Baum festgesetzt worden. Sie beherrscht den Eingangsraum.

STUFEN DER VERWIRKLICHUNG

Mit dem Abbau der Wirtschaftsgebäude ist bereits eine Bereinigung in der Örtlichkeit erfolgt. Es soll im zweiten Abschnitt das Straßenplanum angelegt werden. Die Baukörper werden entsprechend der Nachfrage zügig errichtet. Als letzter Abschnitt folgt die Herstellung des Kinderspielplatzes, der auch für bisherige Anlieger der Bergstraße dient.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt:		5.070 qm
Verkehrsfläche	780 qm	
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	55 qm	
Spielplatz	320 qm	
Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	245 qm	1.400 qm
Nettobauland		<u>3.670 qm</u>

3.670 qm GRZ 0,4 = 1.468 qm
3.670 qm GFZ 0,8 = 2.936 qm

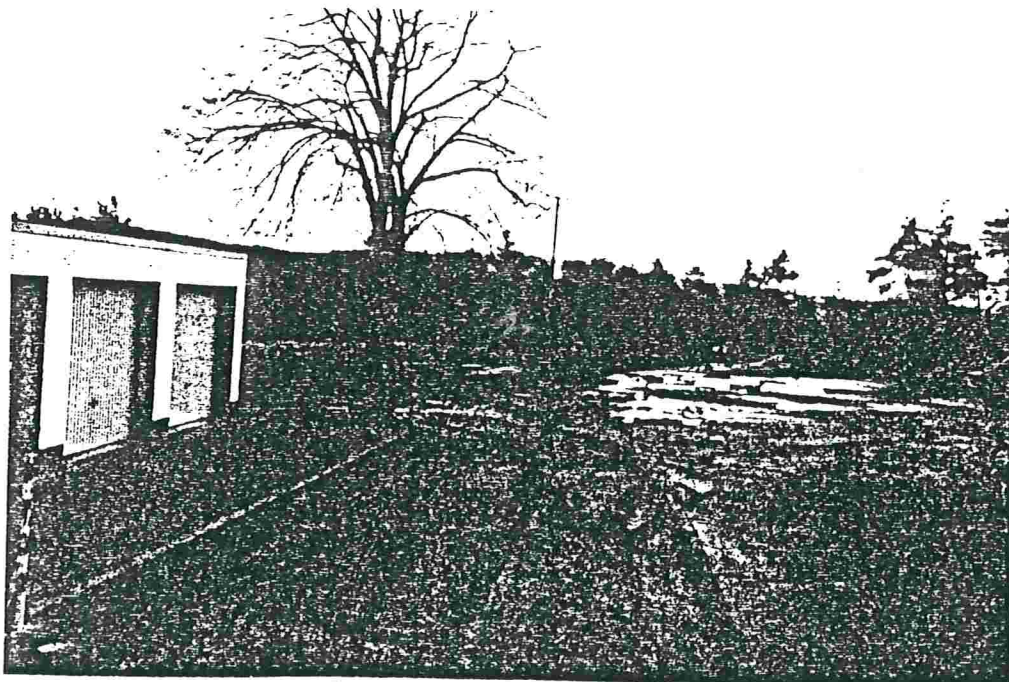
KOSTEN

Straßenbau	ca.	47.000,--	DM
Kanalisation	ca.	34.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	11.000,--	DM
Spielplatz	ca.	6.000,--	DM
		<u>98.000,--</u>	<u>DM</u>

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom *14.5.1984* bis *15.6.1984* öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *3.5.1984* ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den *8.10.1985*.....

.....
Bürgermeister



Blick von Nord nach Süd ins Plangebiet.

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Eingebler mit Bedenken und Anregungen

Gemeinde Carlsberg

I. Private Stellen:

Manfred Glawe v.22.2.1984

Beim Grundstück 12/5 der Frau Braun, Kirchheimbolanden, wirkt der Text unter Punkt 7.1 behindernd, wenn auf Garagen nur Flachdächer zulässig sind. Es ist ein Ziegeldach beabsichtigt.

Der letzte Satz unter Punkt 7.1 wird dahingehend geändert, daß das Wort "nur" durch das Wort "auch" ersetzt wird. Demnach lautet die beschlossene Fassung: "Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig". Der Anregung ist stattgegeben worden.

Bernard McRoberts v.21.2.1984

Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen bereitet Schwierigkeiten in der Realisierung des Bauvorhabens bezüglich der Angabe "in der Mitte der überbauten Fläche" von 0,6 m der Erdgeschoßbegrenzung, wenn das West-Ost-Gefälle herangezogen wird.

Der Satz Punkt 6 stammt noch aus den Festsetzungen des Erstbearbeiters. Er ist auf die Örtlichkeit bezogen nicht haltbar. Dem Eingebler kann voll entsprochen werden, weil die neue Fassung lautet: "Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf nicht mehr als 0,6m über höchstem, angrenzendem Gelände hinausragen."

Georg Maidhof v.22.2.1984

Erneuter Einspruch, da man entgegen der Vereinbarung allgemeinen Wohngebiet gewählt hat. Da das Baugebiet an das Grundstück der Firma grenzt, ist die Umwandlung (Gemeinde: wahrscheinlich in Mischgebiet) unerläßlich.

Wenn der Bebauungsplan aus dem noch gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden wäre, würde der Maidhof-Betrieb als Mischgebiet gelten. Im neuen Flächennutzungsplanentwurf ist er auf Anregung der Industrie- und Handelskammer gewerbliche Baufläche geworden, mit einer Bautiefe zur Bergstraße hin als Nutzungseinschränkung. Es ist den Anwohnern der Bergstraße vom Wohntyp und vom Baualter der Gebäude nicht zuzumuten, daß sie die Einwirkungen eines Mischgebietes auf sich nehmen. Die z.Zt. als Erdnußrösterei genutzte ehemalige Flak-Halle mit Wohnungseinlieger sollte in den Hauptbetrieb baulich integriert werden. Der Besitzer der ehemaligen Flakhalle -Maidhof- hatte diese bereits für Wohnbauzwecke angeboten. Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Wohnnutzung hierfür der Vorrang eingeräumt. Den Bedenken

des Eingegers kann seitens der Gemeinde nicht entsprochen werden.

II. Träger öffentlicher
Belange

Gemeinde Carlsberg

Industrie- und Handelskammer
Neustadt/W. v.29.2.1984

Drei Bedenken bestehen gem. Niederschrift.

1. Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weil er noch keine Rechtskraft hat.

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 (3) BBauG im sogenannten Parallelverfahren entwickelt, da er sich inhaltlich auf den neuen Flächennutzungsplanentwurf bezieht. Nach geltendem Recht wäre das Baugebiet zur Hälfte Außengebiet, der Maidhof Mischgebiet. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens ist beim neuen Flächennutzungsplanentwurf für den Maidhof die gewerbliche Baufläche vorgesehen, zur Bergstraße hin gem. Kammerwunsch " eingeschränktes Gewerbegebiet".

"Die in § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn sie von ihrem Störungsgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären."

Insofern wird hier von der Ortsgemeinde kein Rechtsverstoß gesehen.

2. Die Industrie- und Handelskammer wurde im Anhörungsverfahren nicht gehört, obwohl ein bestehender Gewerbebetrieb in der Nähe liegt.

Im Anhörungsverfahren nach § 2 (5) BBauG hat der damals mit der Anfertigung des Planes beauftragte Architekt tatsächlich die Kammer nicht beteiligt, bzw. die Verbandsgemeinde darauf aufmerksam gemacht. Erst durch die Übernahme der Planung durch das Büro Dr.Scholz und mit Hinweis der Dienststellen durch die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim von der öffentlichen Auslegung in der Ortsgemeinde Carlsberg, wurde die Kammer unterrichtet. Die Kammer war bereits durch das laufende Flächennutzungsplanverfahren mit dem Hergang vertraut. Vom planungsrechtlichen Standpunkt aus ist die Einschaltung der Kammer noch früh genug erfolgt.

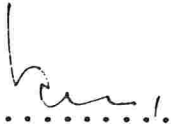
3. Maidhof-Betrieb wird durch die heranrückende Wohnbebauung erheblich gefährdet. Abstandserlaß und Stellungnahme Gewerbeaufsichtsamt sprechen dagegen.

Nach dem Verursacherprinzip stand zuerst die Wohnbebauung am Maidhof-Betrieb. Ungeachtet derartiger Zeitfragen nähert sich die Wohnbebauung im Neubaugebiet auf 120 m vom überbaubaren Bereich dem ausgewiesenen gewerblichen Baubereich. Bei der Hauptwindrichtung aus West-Südwest liegen hier keine Nachteile vor. Die ehemalige Flak-Halle ist als vom Besitzer angebotenes Wohngebiet auch als solches für das vorausschauende Ordnen ausgewiesen.

Es existiert in Rheinland-Pfalz kein Abstandserlaß. Es sind lediglich Empfehlungen gegeben, innerhalb derer sich der Bebauungsplan bewegt. Mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt ist Einigkeit über diese Ausweisung erzielt. Demnach weist die Gemeinde die Eingabe der Kammer zurück, vor allem, weil die Gemeinde nach reiflicher Überlegung den Maidhof-Betrieb als gewerbliche Baufläche durch den Verbandsgemeinderat im Flächennutzungsplan hat beschließen lassen.

Hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 8. 10...... 1985


.....
Ortsbürgermeister