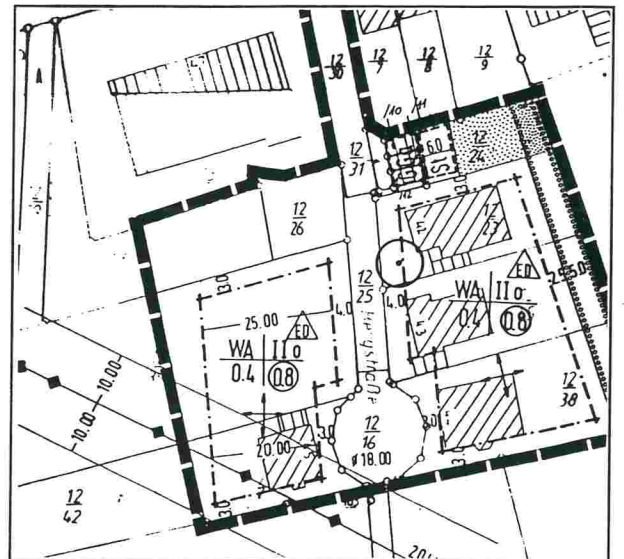
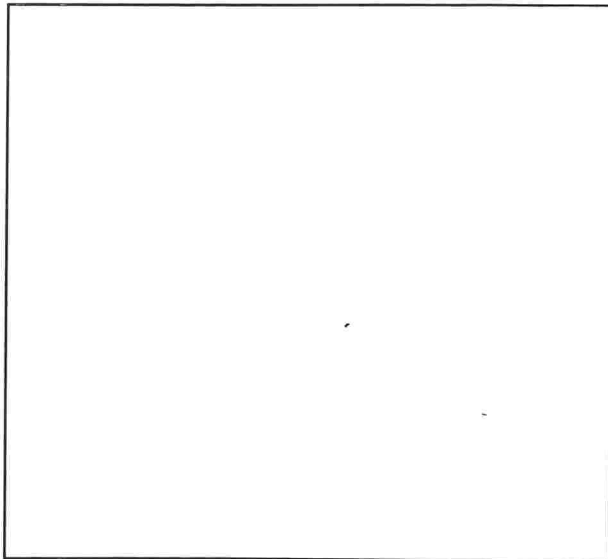


Carlsberg



**Bebauungsplan "Bergstrasse, 1. Änderung"
mit Satzung
über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Ortsgemeinde Carlsberg - Verbandsgemeinde Hettelenleidelheim

Zeichnerische Festsetzungen zur
1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen zur

1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse"

Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4, S. 19)

Textliche Festsetzungen

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 **Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
 - der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
 - der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
 - der höchstzulässigen Zahl der VollgeschosseDie Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.
3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offenen Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Firstrichtungen, die gleichzeitig die Gebäudeachsen kennzeichnen.
5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs.1 Nr. 4 + 22 BauNVO
Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, dürfen nur innerhalb entsprechend gekennzeichneten Flächen oder auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
Die Überdachung der Stellplätze ist zulässig.
6. **Private Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die private Grünfläche dient als Hausgarten. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist mindestens ein kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre
Eberesche Sorbus aucuparia
7. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen + Sträuchern** § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche ist mit landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist folgende Gehölzartenliste einzuhalten:
Hainbuche Carpinus betulus
Hasel Corylus avellana
Hundsrose Rosa canina
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Stieleiche Quercus robur
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Eberesche Sorbus aucuparia
8. **Erhalt von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte zu erhaltende Baum ist dauerhaft zu erhalten; bei Abgang durch eine gleichwertige Pflanzung zu ersetzen.
9. **Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 Abs. 2 BauGB
Die Erdgeschossfussbodenoberkante darf nicht mehr als 0,60 m über höchstem, angrenzendem Gelände hinausragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO****1.1 Dachgestaltung**

- 1.1.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen und Stellplätze) nur Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Auf Garagen und für die Überdachung der Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Als Dachneigung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.
- 1.1.4 Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von Oberkante Geschoßrohdecke (Dachgeschoßfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht überschreiten. Als Kniestock gilt jede traufseitig in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung / Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschoßfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.
- 1.1.5 Dachaufbauten (z.B. Dachgaupen) 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 Gesamtlänge die halbe Länge der Dachfläche nicht überschreitet. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m betragen.
- 1.1.6 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind nicht zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

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

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigt werden. Nutzgärten sind zwischen der Strassenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

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

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

Bebauungsplan "Bergstrasse 1. Änderung"

Ausgefertigt:

Carlsberg den, 04.06.1958



Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse"

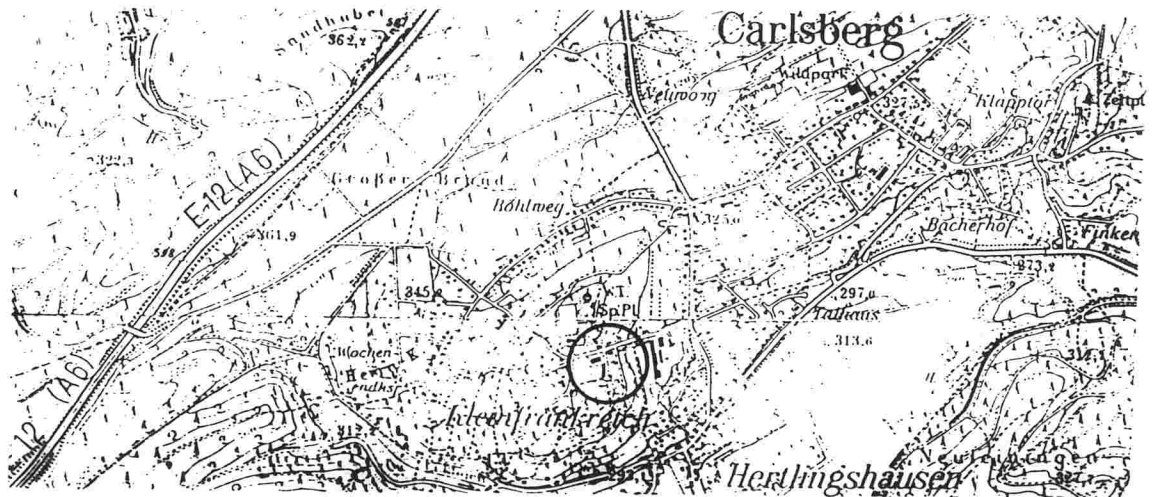
Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Landkreis Bad Dürkheim.



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird im Norden begrenzt durch die Bergstrasse, die Flurstücke 12/7, 12/8, 12/9 sowie einen Teil des Grundstückes 13/5, im Osten durch den Weg vor Flurstück 9/2, im Süden durch die Flurstücke 12/34, 12/32 und 12/14. Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches etwa mittig auf den Flurstücken 12/42 und 12/39 und parzelliert eine Teilfläche des Flurstückes 13/5 aus.

2. Bestehende Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse" erfolgt auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes "Bergstrasse".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht verändert, die 1. Änderung umfasst lediglich die zusätzliche Ausweisung einer Fläche für Stellplätze, die Änderung der Öffentlichen Grünfläche: Spielplatz in eine Private Grünfläche sowie die Änderung der zulässigen Kniestockhöhe.

3. Erfordernis der Planänderung

Im gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1985 war auf dem Grundstück 12/24 die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Das Grundstück war in privater Hand und wurde 1995 veräußert. Im Rahmen des Grundstückserwerbs hat die Ortsgemeinde von ihrem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch gemacht. Die Anlegung eines Spielplatzes ist nicht mehr beabsichtigt. Für die Beibehaltung an der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche: Spielplatz" besteht daher kein städtebauliches oder sonstiges öffentliches Interesse mehr. Die Fläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zur "Privaten Grünfläche" umgewidmet.

Der derzeitige Eigentümer plant auf diesem Grundstück zudem die Errichtung eines Carports zu seinem Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück. Zur Realisierung dieser Massnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wurde eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme der Ergänzungen für die Stellplätze und Garagen, geringfügiger Änderungen im Bereich der Grünordnung und die Veränderung der Kniestockhöhe aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Bergstrasse" übernommen.

Im folgenden werden nur noch die mit der 1. Änderung vorgenommenen Veränderungen, mit Ausnahme der über die Zulässigkeit von Stellplätzen auf den dafür gekennzeichneten Flächen, die oben bereits ausführlich behandelt wurde, erläutert.

4.1 Grünordnung

Bei der Überprüfung der Pflanzliste des ursprünglichen Bebauungsplanes stellte sich heraus, dass einige der aufgeführten Pflanzen nicht standortgerecht waren. Diese wurden ersatzlos gestrichen. Die verbleibende Pflanzliste bietet noch ausreichend Spielraum für eine ausgewogene Bepflanzung. Für den bereits zeichnerisch festgesetzten Hochstamm wurde auch textlich die Erhaltung festgesetzt und zudem bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben.

Durch die Umwandlung der Öffentlichen in eine Private Grünfläche entstehen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Anlage eines Kinderspielplatzes kann mit der ökologischen Wertigkeit eines Hausgartens gleichgesetzt werden.

Durch die Errichtung des Carports ergibt sich eine Reduzierung der Grünfläche in einer Grössenordnung von ca. 70 qm (incl. Zufahrten). Der damit entstehende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist von geringer Bedeutung. Als Ausgleich für diesen Eingriff ist die Pflanzung eines kleinkronigen Hochstammes innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzt worden.

4.2 Gestaltung

Die zulässige Kniestockhöhe wurde von 0,80 m auf 1,20 m erhöht. Dieses Maß entspricht der in der Gemeinde Carlsberg üblichen Grössenordnung.

5. Planungsdaten

	BP "Bergstrasse"		BP Bergstrasse 1. Änderung"	
Gesamtfläche des Gebietes	5.070 qm	100 %	5.070 qm	100 %
Verkehrsfläche	780 qm	15 %	780 qm	15 %
Fläche für Gemeinschaftsgaragen	54 qm	1 %	54 qm	1 %
Fläche für Stellplätze	-	-	54 qm	1 %
Anpflanzungsflächen	320 qm	6 %	320 qm	6 %
Öffl Grünfläche, o. Anpflanzungsfl.	196 qm	4 %	-	-
Private Grünfl., o. Anpflanzungsfl.	-	-	126 qm	2 %
Nettowohnbaufläche	3.720 qm	74 %	3.736 qm	75 %

Neustadt / Carlsberg, den 14.04.1997

Anlage zur Begründung: Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 18.08.1997 - 29.08.1997 Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Veröffentlichung vom 7.08.1997). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 1.08.1997 mit Termin bis 30.09.1997 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 29.09.1997

Keine Bedenken

Es wird darauf hingewiesen, daß die FISTNr. der Garagengrundstücke fehlen.

Kommentar:

Die FISTNr. werden nachgetragen.

Forstamt, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 26.09.1997

Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 12.08.1997

Keine Bedenken

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 10.09.1997

Keine Bedenken

Oberpostdirektion - Telekom, Kaiserslautern

Stellungnahme vom 22.08.1997

Keine Bedenken

Strassenbauamt Speyer

Keine Stellungnahme

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 7.08.1997

Keine Bedenken

Nachträglich wurde darauf hingewiesen, daß aus Rechtssicherheitsgründen die Bebauungsplanänderung, die ursprünglich als 2. Änderung lief, nunmehr als 1. Änderung weiterlaufen soll. Die ursprünglich 1. Änderung ist bislang nicht rechtskräftig geworden und wird seitens der Gemeinde auch nicht weiter verfolgt.

Kommentar:

Die Bebauungsplan "Bergstrasse - 2. Änderung" wird in "Bergstrasse - 1. Änderung" umgewandelt.

Staatl. Amt f. Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.
Stellungnahme vom 12.08.1997

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

VGwerke Hettenleidelheim

Keine Stellungnahme

VG Hettenleidelheim, Sgb. "Beiträge"
Stellungnahme vom 16.10.1997

Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt / Altleiningen, den 3.11.1997

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.12.1997 bis 21.01.1998 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.12.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Es ging lediglich eine Stellungnahme (vom 18.1.1998) der Fam. B. McRoberts, Bergstrasse 45 ein. Dieser formuliert Bedenken gegen die Textlichen Festsetzungen Ziffer 5 (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen), die nicht mit den spezifischen Bauplänen für das Grundstück Bergstrasse 46 übereinstimmen; hier sind Stellplätze ausserhalb der überbaubaren Flächen zugelassen worden. Nachdem die 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch im gesamten westlichen Bereich der Bergstrasse nur den bislang gültigen Rechtsstand aufgreift und keine Veränderungen herbeigeführt wurden, sind die Bedenken für das Verfahren unerheblich.

Zudem war die Änderung der Festsetzung für das betreffende Grundstück F1StNr. 12/26 in der ursprünglichen 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, dann aber nicht weiter verfolgt worden, da eine entsprechende Baugenehmigung bereits erteilt war. Die vorgesehene Änderung sollte somit ausdrücklich auch nicht mehr Bestandteil der jetzigen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse" sein.

Bad Dürkheim / Neustadt / Altleiningen, den 28.01.1998

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 5.12.1996 die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Bergstrasse" beschlossen. Der Beschluss wurde am 9.01.1997 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 20.11.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Fassung vom 3.11.1997 vom 22.12.1997 bis 21.01.1998 öffentlich ausgelegt.

Carlsberg, den 04.06.1998
(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen) und die Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 3.11.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 28.01.1998 wurde am 26.03.1998 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 04.06.1998
(Ortsbürgermeister)

~~Unter Berücksichtigung von § 233 BauGB wird das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB i.d.Fassung vom 30.07.1996 durchgeführt.~~

~~Anzeigeverfahren § 11 BauGB~~

~~Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. vom abgeschlossen.~~

~~Inkrafttreten § 10 BauGB (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 20.08.1998~~

~~Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens~~

Mit ~~dieser~~ Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Bergstrasse - 1. Änderung" Ausgefertigt:

Carlsberg, den 04.06.1998
(Ortsbürgermeister)