

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FRIEDHOFSTRASSE/SECKENHÄUSERSTRASSE"
DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

ANLASS

Um die städtebauliche Ordnung auch im Anschluß an den Ortskern östlich der K 34 (Lindenstraße) herbeizuführen und den örtlichen Gegebenheiten und Ansprüchen gerecht zu werden, hat der Gemeinderat am 10.06.1987 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Bereits im Jahre 1980 war von der damaligen Kreisplanungsstelle in Neustadt/Weinstraße ein Entwurf gefertigt worden, der mit Ausnahme der Gemeinbedarfs- und Grünflächen (Friedhof) den gesamten Planbereich sonst mit dem Allgemeinen Wohngebiet abdeckte. Es sind aufgrund dieses nicht genehmigten Entwurfs auch schon vereinzelt Bauten errichtet worden. Insbesondere die bevorstehende Ausgestaltung der K 34 macht für Eventualan schlüsse die rechtliche Durchsetzung des Bebauungsplanes dringend erforderlich.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist für das Plangebiet außer den Flächen für den Gemeinbedarf (Post, Feuerwehr, Kindergarten und Schule) Wohnbaufläche vorgesehen, aus der dieser Bebauungsplan nunmehr entwickelt wird. Dabei zeigt sich lediglich eine geringfügige Ausweitung der Gemeinbedarfsfläche Post sowie der öffentlichen Grünfläche (Friedhof) für den späteren Nachvollzug der Flächennutzungsplanänderung.

BESTANDSAUFNAHME

Vor der Anfertigung des Erstentwurfs ist eine eingehende Bestandsaufnahme erfolgt. Sie ergab vorab, daß auf einen eigenen Grünordnungsplan verzichtet werden kann, weil die notwendigen Festsetzungen dafür auch in dem Bebauungsplan vorgenommen werden können.

Zur Friedhofstraße hin sind beim Feuerwehrgebäude fünf Stellplätze für die Feuerwehr vorgelagert. Die Friedhofstraße selbst ist bis zum Ende des Geländes des Gerätehauses asphaltiert und geht dann nach Norden in eine wassergebundene Schotterdecke über.

Gegenüber den Gebäuden 11 und 13 beginnt eine geschlossene Heckenzeile - großenteils Buchenheister -, die erhaltenswürdig ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite stehen einige nicht erhaltenswürdige Kiefern und Fichten, die gegenüber dem Gebäude Nr. 12 - nicht 8 wie im Kataster - an den unbefestigten Weg (240/6) grenzen. Auf der anderen Seite liegt ein kleiner privater Sportplatz auf dem Flurstück 241/8 als Provisorium.

Um das Flurstück 239/3 liegt straßenseitig eine Böschung, die den Winkel Friedhofstraße/Seckenhäuserstraße sehr nett gestaltet. Es wäre gut, längs des Maschendrahtzaunes etwas kaschierend zu bepflanzen. Die Böschung reicht weiter bis zum Flurstück 239/4 mit Blick auf die als Merkpunkt herausragende Kath. Kirche.

Die störende Situation des Betonmastes für die Niederspannungsleitungen an der Ecke des Fernmeldegebäudes (240/5) sollte erwähnt werden sowie die sieben angepflanzten jungen Birken nordöstlich des Gebäudes.

Neben der Sparkasse, die die Ecke zur Lindenstraße mit bestimmt und dessen Vorbau etwas stört, ist hinter den Gebäuden 35 und 37 ein zweigeschossiger Querbau errichtet worden und nicht im Kataster enthalten. Zwischen den Gebäuden Nr. 35 und Textilhandel Wendtland auf Flurstück 333 befindet sich daneben dann das Restaurant Olympia.

Die Wegeführung am Haus Nr. 35 binnenwärts zeigt dann mit dem Gebäude 27 und dem dahinterliegenden Gebäude Nr. 29 eine Zweigeschossigkeit (Letzteres von zwei stark betonten Frontgiebeln bestimmt). Hier fehlt zumindest die Fußwegverbindung zur Wegeparzelle 339/3.

Neben dem Restaurant Olympia, das an die Volksbank angebaut wurde, grenzen zweigeschossige Häuser an, die das Bild der Lindenstraße bestimmen.

Das Flurstück 350/3 ist z. Z. als Spielwiese genutzt und randlich etwas von Fichten abgepflanzt. Ein Baum ist erhaltenswürdig. Der bereits in Anspruch genommene Friedhof liegt schon seitlich weiter zum Flurstück 350/2. Der Friedhofsrand wird überwiegend von Kiefern umstanden (Windbruchgefahr).

Ebenso ist am Rande des Flurstücks 350/3 nach Westen eine Umrahmung mit Bäumen festzustellen.

An der Einmündung der Seckenhäuserstraße in die Linden- bzw. Linienstraße liegt ein übereckstehendes Gebäude, das die Aufweitung der hier anempfohlenen Bepflasterung in der Aufweitung mitbestimmt und erhalten bleiben sollte. Der Bestandsschutz ist zu gewährleisten. Das wird allerdings zu Lasten der Sichtverhältnisse gehen, aber dennoch durch "optische Bremsen" erträglich gestaltbar sein.

Das Gebäude Lindenstraße 41 (inzwischen Schlosser-, Installations- und KFZ-Arbeiten) ist bei der weitgehend erfolgten Überbauung des Flurstücks 349/11 nicht mehr baulich zu erweitern und einer der Gründe mit zum vorzuschlagenden "Besonderen Wohngebiet" nebst freiberuflichen Dienstleistungen, Bankfilialen, Restaurant, Cafés, Post und Feuerwehr in einem noch zumutbaren Emissionsbereich, der durch das "Besondere Wohngebiet" abgedeckt werden könnte.

Die Durchmischung ist als Ergebnis der Bestandsaufnahme mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt besprochen worden, um keine unnötigen Härten aufkommen zu lassen.



Diese drei Photos vom Juli 1987 zeigen die Andienungssituation der Binnenflächen des Bebauungsplanes auf.

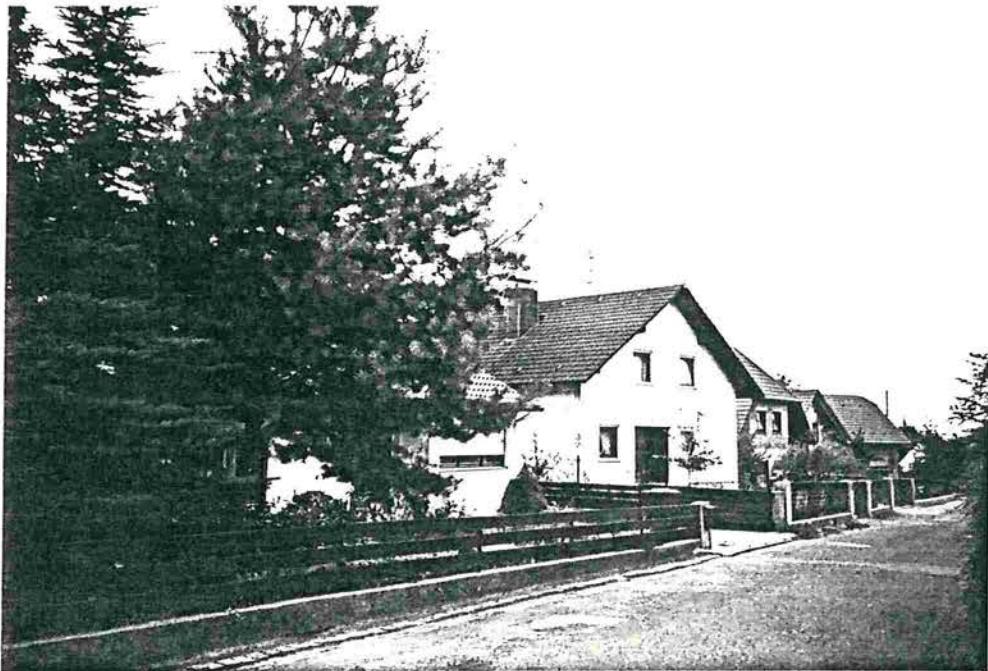
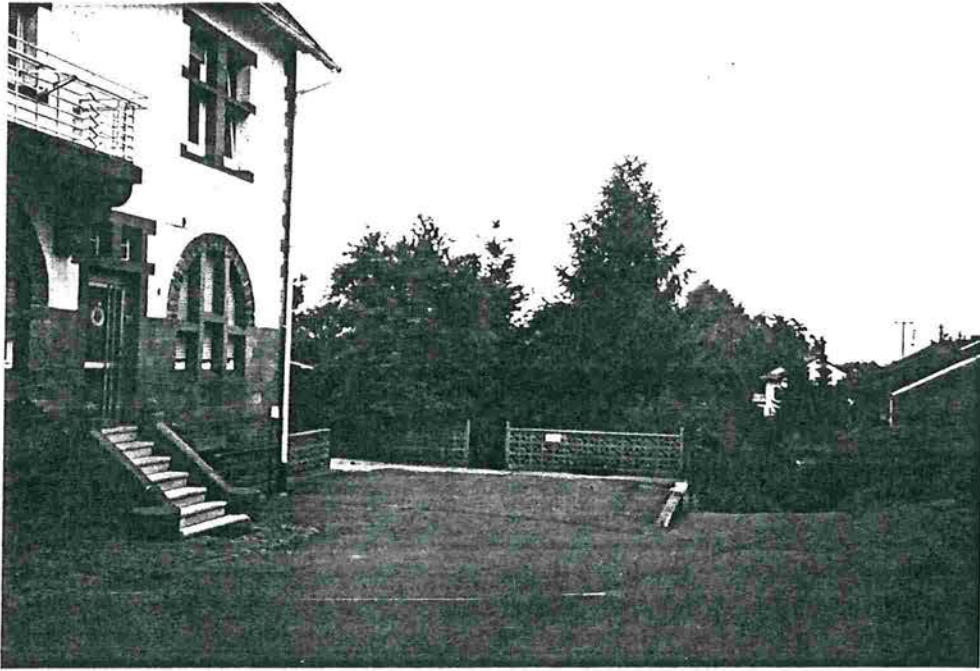
Das obere Photo weist auf die unbefestigte Wegefläche 240/6 mit Blick nach Süden auf die Fläche der Pfalzwerke (240/5) hin. Rechts im Hintergrund ist der Turmhelm der kath. Kirche sichtbar.



Auf dem mittleren Photo ist der Zuweg von der Lindenstrasse 333/2 auf die Parzellen 334 und 338 zu sehen. Hier ist mittelfristig eine Hausgruppe als Abschluß möglich.

Auf dem unteren Photo ist schließlich die Stellplatzfläche neben der Bundespost an der Lindenstraße (Flurstück 241/3) zu sehen, die als echt genutzte Baulücke bleibt und im Hintergrund den Niederspannungsmast der Pfalzwerke erkennen läßt.





Im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung sind das Flurstück 355/25 sowie die Wegefläche 218/9 im Osten und Westen des Plangebietes einbezogen worden, weil dies städtebaulich sinnvoll ist und eine gemeindeseitige Erschließung dieser Parzellen vorliegt.

Auf dem oberen Photo ist der Anschluß des Gebäudes hinter dem Zaun ersichtlich, womit eine räumliche Abgliederung staffelnd erfolgt.

Auf dem unteren Photo ist die Wegefläche sichtbar, die lt. Ratsbeschluß vom 28.05.1988 ebenfalls einbezogen wurde.

Beide Zusatzflächen haben der öffentlichen Auslegung zugrunde gelegen.

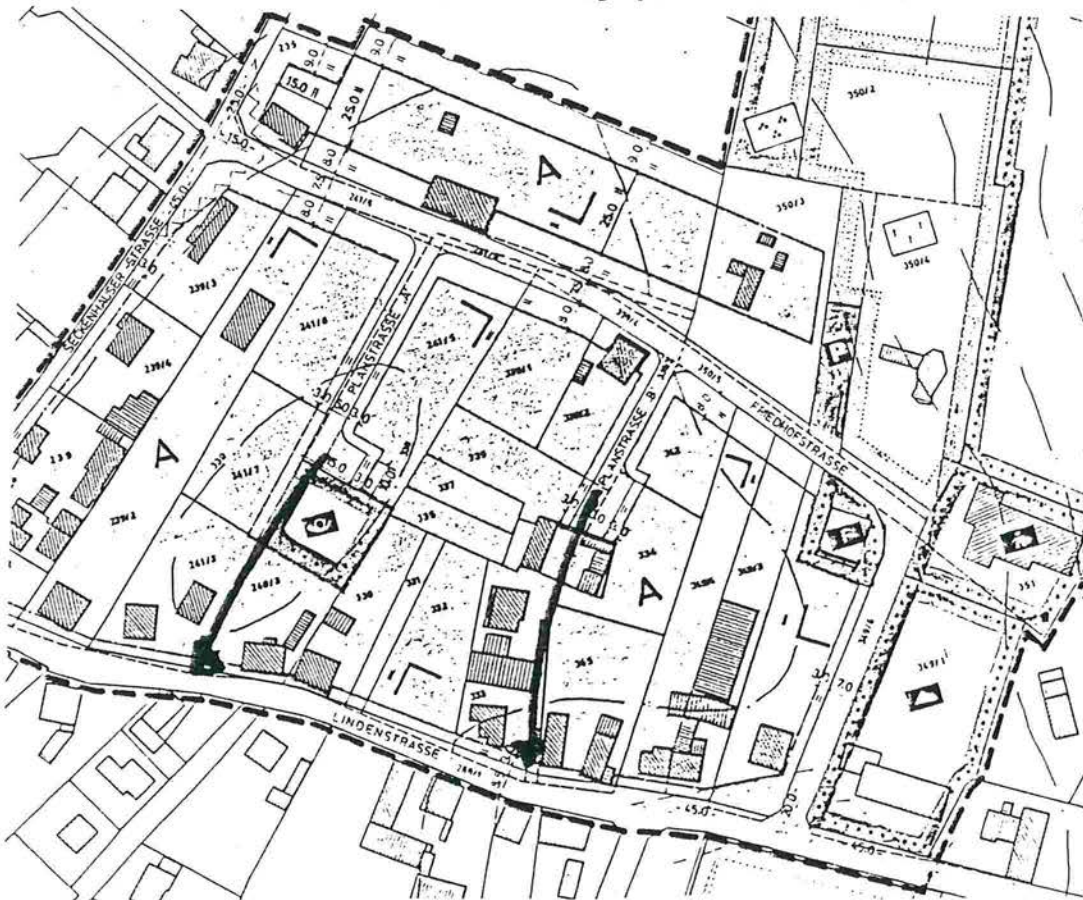
PLANUNGSABSICHT

Grünordnung

Wie im Anlaß schon angedeutet, geht es bei diesem Bebauungsplan, der lückenlos an die benachbarten Bebauungspläne angrenzt, um eine soweit noch mögliche gründurchwirkte Aufschließung. Die festzusetzenden Bäume befinden sich im wesentlichen auf dem Schulhof des Flurstücks 349/9, am Südrand des Flurstücks mit der Friedhofskapelle (350/4, Nadelbäume) und die Birkenreihe am Ostrand des Flurstücks 349/13. Einzelbäume auf den Flurstücken 350/3 und 241/5 (Kiefern) ergänzen den Eindruck des baumumstandenen und baumüberstellten Waldfriedhofs, der eine besonders sichtbare Baumumrahmung aufweist, aber stark dem Windbruch ausgeliefert sein wird. Diese Bäume gehören nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich. Ansonsten ist es notwendig, die privaten Hecken, wie auf der Nordostseite der Friedhofstraße und das infolge der gewachsenen Siedlungsstruktur historisch bedingte Gartengrün innerhalb der angestrebten Bauzeilen weitgehend zu erhalten. Die Grünordnung nimmt auch den Böschungsrahmen im Winkel von Friedhof- und Seckerhäuserstraße auf.

Verkehr

Die Südwestgrenze des Plangebietes reicht zur K 34 (Lindenstraße), die zum Bebauungsplan "Ortskern" zählt und außerdem einen eigenen Bebauungsplan erhält, weil der Ausbau kreisseitig bevorsteht. Aus diesem Grunde ist auch die Aufpflasterung, eventuell mit Pfälzer Pflaster, in einer Ebene seitens der Gemeinde vorgeschlagen, so von der Einmündung der Friedhofstraße an der Schule



in die Lindenstraße sowie von der Zuwegung der Post (Flurstück 241/3) bis zum Knickpunkt zur Linienstraße. Friedhofstraße und Seckerhäuserstraße können den Verkehr in der Mindestbemessung nach EAE 85 ortsbildprägend angleichend ausbauen,

sofern hier die geplante Kanalisation gelegt sein wird. Der Bebauungsplan sieht lediglich die Verkehrsflächen vor, um die interne Gliederung dem Gemeinderat offenzulassen.

Was die Verkehrsplanung im Entwurfsstadium des Bebauungsplanes vorgeschlagen hatte, war, die ehemals entsprechend der vorstehenden Skizze 1980 vorgesehenen zwei Sackgassen möglichst aufzulösen und als Verbindung von der Friedhofstraße zur Lindenstraße als Anliegerstraße bzw. kombinierten Rad-/Fußweg vorzusehen, wie es die Pfeile auf der alten Skizze andeuten. Der Reiz dieser Verbindung:

- man könnte in Höhe der Post das Baugebiet queren,
- man könnte am Textilhandel vorbei ebenfalls die ohnehin schon einseitige Andienungsmöglichkeit beidseitig zulassen.

Nachdem die Oberpostdirektion in Karlsruhe sowie die Pfalzwerke in Ludwigshafen mit einer Voranfrage vertraut gemacht wurden, ist nach Antwort beider Dienststellen an der geplant gewesenen Durchgangsmöglichkeit keine Chance zu sehen. Der Gemeinderat hat die nunmehr vorliegende Form am 19.11.87 beschlossen. Auf der übernächsten Seite beziehen sich die Photos auf diese Problematik.

Stellplätze sind bei der Post, beim Restaurant "Olympia", an der Feuerwehr genügend vorhanden. Überdies bleiben Abstellmöglichkeiten im Zuge der umgebenden Straßen, weil ausreichende Dimensionierungen vorliegen, die ein teilweises internes Verschwenken der Fahrbahn zugunsten einzelner Stellplätze erlauben. Hier bieten sich Chancen des ortsbezogenen verkehrsgerechten Straßenausbaus.

Überbaubare Bereiche

Im Gegensatz zum Altentwurf sind bewußt überbaubare und auch, binnenwärts gesehen, nicht überbaubare Bereiche aufgeführt, damit das private Grün dominierend wirkt. Sie sind so groß bemessen, daß etwa der Betrieb an der Lindenstraße 41, der Textilhandel hinter der Lindenstraße 23 in ihrem Bestand unangetastet bleiben. Dafür sorgt auch die Wahl der Nutzung.

BESONDERES WOHNGEBIET gem. § 4 a BauNVO

Mit Ausnahme des Gemeinbedarfs für Schule, Kindergarten, Feuerwehr, Post und Fernmeldegebäude ist für die Bauflächenanteile das "Besondere Wohngebiet" (WB) vorgesehen, um vor allem gewissen Härten auszuweichen, die sich durch die vorhandene Nutzung hinsichtlich Immissionsschutz und Abstandshaltung ergeben können.

Im einzelnen:

Die Entstehung dieses Gebietes ist nicht objektiv abklopffbar. Es sind neue Maßstabelemente in die Ortslage Carlsberg getreten. Die Baunutzung hat hier eine Gemengelage vorprogrammiert, die durch das "Besondere Wohngebiet" WA- und MI-Gebiete entflechten hilft. Dieses "Besondere Wohngebiet" weist unterschiedliche Nutzungen auf, welche über den sonst üblichen Rahmen hinaus zu Störungen führen würden. Die Summation dieser Störungen ist durch die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 4 a BauNVO wohl am

ehesten zu verkraften. Diese Form der Festsetzung führt besser zur Konfliktbewältigung bei der in der Bestandsaufnahme festgestellten Funktionszuordnung wie Bankfiliale, Café, Textilhandel, Schreinerei, Wohnen. Vorhandene und womöglich eintretende Konflikte sind durch den Planer und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Neustadt/Weinstraße analysiert worden. An eine Ermessungsschrumpfung ist in diesem Baugebiet nicht gedacht, wonach etwa für Tankstellen, Fuhrunternehmen oder Handelsbetriebe über 500 qm Geschoßfläche eine Unzulässigkeit vorläge. Nach der Eigenart der Bebauung des Gebietes und des flächenbezogenen Schall-Leistungspegels von 65 dB(A), auf den qm berechnet, ist mit einer Überschreitung nicht zu rechnen. Letztlich spielt auch als Bewertungskriterium mit, daß Carlsberg Erholungsort ist und als solcher in seinem vorausschauenden Ordnen des Flächennutzungsplanes bewußt die Wohnbaufläche gewählt hat, aus der nun das WB abgeleitet werden kann. Im Ziel des Plangebietes steckt die Absicht einer fortzuentwickelnden Wohnnutzung. Leitmerkmale sind:

- vorhandene Wohnnutzung und Wohnbebauung soll überwiegen, bestimmte Nutzungen werden ausgeschlossen (siehe unten auf dieser Seite).
- Eigenart außerhalb des WA. Darin liegt die Vermischung mit Gemeinbedarf und Durchsetzung mit nicht störenden Betrieben.
- Betriebe mit Wohnen vereinbar. Hier liegt die Abwägung einer möglichen Baunachbarklage zugrunde, die zu einer solchen Festsetzung führte.

Es liegt in der Erfahrung des Instituts für Städtebau München sowie der Universität Kaiserslautern (Prof. Stich), daß ein WB - wie hier in Carlsberg östlich der K 34 - gemengelagekonform ist. Für Carlsberg ist diese Festsetzung eine ortsbezogene Flexibilität und verfügt über klare Zielvorstellungen für die wünschenswerte Entwicklung. Die differenzierte Handhabung des Planungsinstrumentariums erscheint hier deshalb anwendbar, weil Härten vermieden werden und vor allem dem Gerichtsentscheid entgegenkommt, wonach das WB dann nichtig wäre, wenn dadurch eine vorhandene Wohnbebauung in einem nicht unerheblichen Teilbereich und ohne entsprechenden Ausgleich an anderer Stelle durch eine andere Nutzungsart ersetzt würde. Das "Besondere Wohngebiet" in Carlsberg ist eine Konsequenz der Ortsplanung, die die Gemeinde aus dem Scheitern der Leitidee einer Funktionstrennung gezogen hat. Sie erscheint hier als ein brauchbares Instrument zur Steuerung der von sogenannten Kleingemengelagen nunmehr angestrebten Funktionsmischung im Rahmen einer erhaltenden Dorferneuerung. Es besteht der Schutz und die Fortentwicklung der Wohnnutzung, aber auch der Schutz und die Förderung von verträglichem Gewerbe. "Fortentwicklung" ist hier nicht räumlich, sondern qualitativ zu verstehen. § 4 der BauNVO enthält deshalb keinen Auftrag an die Planung, das in diesem Gebiet vorhandene Gewerbe tendenziell zurückzudrängen.

FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen werden durch Einschränkungen betont, die auf Anregung des Gesundheitsamtes mit Zustimmung der Gemeinde erfolgen, indem Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und gemäß § 4 a Abs. 3 Nr.2 und 3 auszuschließen sind.

VER- UND ENTSORGUNG

Für die Elektrizitätsversorgung sind die Pfalzwerke zuständig. Sie sind rechtzeitig eingeschaltet worden, wodurch sich Leitungen und Trafostandort geklärt haben, um im Auslegungsexemplar ersichtlich zu sein. Bei der Unterbauung von Niederspannungsleitungen werden die Pfalzwerke rechtzeitig beteiligt. Inwieweit der Betonmast neben dem Fernmeldegebäude zu kaschieren ist, wird in der Abwägung nach der öffentlichen Auslegung angeführt.

Bezüglich der Fernmeldekabel werden diese beachtet und Kontakt mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg gehalten.

Bei der Wasserversorgung besteht der Anschluß an das vorhandene zentrale Netz. Feuerlöschwasserreserven sind nach Auskunft der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim voll gesichert, womit der Bereich Brandschutz positiv zu beurteilen ist.

Bei der Kanalisation hat der Ausbau begonnen. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. Der Verbindungssammler läuft bereits über die L 520 zur Großkläranlage östlich Altleiningen.

Bei der Oberflächenwasserabführung ist notfalls ein hydraulischer Nachweis zu erbringen; es ist jedoch nicht an eine übergebührlige Versiegelung der Flächen gedacht.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Bad Dürkheim und ist für Carlsberg sichergestellt.

FLÄCHENBILANZ

Verkehrsflächen	4.630 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	7.620 m ²
Parkplatz- und Stellplatzfläche	1.110 m ²
Öffentliche Grünfläche	16.050 m ²
Fläche für die Forstwirtschaft	2.950 m ²
Besonderes Wohngebiet	49.040 m ²
	<hr/>
Fläche insgesamt	81.400 m ²
	=====

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau ohne Grunderwerb	220.000,-- DM
Kanalisation	60.000,-- DM
Wasserversorgung	10.000,-- DM
	<hr/>
	290.000,-- DM
	=====

FINANZIERUNG

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbaubeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

BODENFUNDE

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Bei der Vergabe von Erdarbeiten sind die ausführenden Firmen zu veranlassen, dem Landesamt für Denkmalpflege - Abt. Bodendenkmalpflege -, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 6720 Speyer, Tel. 06232/75863, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Eingaben Träger öffentlicher Belange:

Gemeinderat:

Kreisverwaltung vom 19.01.1988

Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Textliche Festsetzung ist in 4 Punkten zu überarbeiten.

Die Textliche Festsetzung ist entsprechend den Eingaben der Kreisverwaltung geändert worden. Der Gemeinderat stimmt der überarbeiteten Fassung zu.

Gesundheitsamt vom 15.01.1988

Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird vorgeschlagen, in dem Bereich des Bebauungsplanes keine Vergnügungsstätten und Tankstellen zuzulassen.

Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften weiterhin zulässig sind, wird die Anregung aufgenommen.

Straßenbauamt vom 6.01.1988

Keine grundsätzlichen Bedenken. Sichtdreiecke und die damit verbundenen Höhenbeschränkungen sind in den Plan aufzunehmen.

Die Sichtdreiecke sind zwischenzeitlich nachgetragen und die Höhenbeschränkung für die Sichtwinkel in die Textliche Festsetzung übernommen.

Pfalzwerke vom 18.08.1987

Z.Zt. keinerlei Planungen vorgesehen. Niederspannungsnetz eingetragen.

Niederspannungsleitungen brauchen im Plan nicht gekennzeichnet zu werden.

Landesamt für Denkmalpflege
vom 12.01.1988

Hinweis auf Bodenfunde ist zu beachten.

Gemeinderat:

Der angesprochene Text war bereits in der Anhörungsbegründung enthalten. Die Gemeinde wird eindringlich auf die Einhaltung der Gesetze hinweisen.

Katasteramt vom 15.12.1987

In der Begründung sind zwei Flurstücksnummern zu korrigieren.

Die Korrektur ist zwischenzeitlich vorgenommen worden.

Trennung von 'Textlichen Festsetzungen' und 'Örtlicher Bauvorschrift'.

Wie vom Landkreis Bad Dürkheim am 23.02.1988 dargelegt, empfiehlt sich, in Anlehnung an § 86 LBauO für die Gemeinde, die örtliche Bauvorschrift als eigene Satzung zu erlassen. Somit konnte vor der öffentlichen Auslegung nach eingehender Besprechung zwischen dem Landkreis und dem Planverfasser für die Gemeinde Carlsberg diese erstmals neue Zusammenstellung erfolgen. Dabei erwies sich als vorteilhaft, von der sog. Kann-Bestimmung des § 86 Abs. 6 LBauO keinen Gebrauch zu machen.

VORGEZOGENE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Auf Anregung des Grundstückseigentümers Flurstück 355/25 wird ein Teilbereich gemäß Ratssitzung vom 28.04.1988 mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Einbeziehung der Fläche zu begrüßen. Es handelt sich hier um eine Abrundung der Ortslage, und erst durch den geplanten Neubau entsteht ein architektonischer Raum um die leichte Biegung der Straße "Am Hügel" sowie den Weg 355/19 und 355/24. Auch aus wirtschaftlichen Gründen ist die Hinzunahme günstig zu beurteilen, da das Grundstück voll erschlossen ist.


Diese Entwurfsbegründung hat zusammen mit den Entwürfen der Textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13. Juni 1988 bis 14. Juli 1988 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 21. Nov. 1988


.....
Ortsbürgermeister

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 1. Sep. 1988 zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 21. Nov. 1988


.....
Ortsbürgermeister
als Ratsvorsitzender

.....
Ratsmitglied

Diese Begründung ist Bestandteil des am 12.12.88... angezeigten Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 29.12.88.....

2. Ausfertigung

T E X T

ZUM BEBAUUNGSPLAN "FRIEDHOFSTRASSE / SECKENHÄUSER STRASSE"
DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
KREIS BAD DÜRKHEIM

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
3. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
4. Landespflegegesetz in der geltenden Fassung vom 01.05.1987.

O.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen. Mit der Rechtswirksamkeit dieses Planes wird der Bebauungsplan "Nördlich der Protestantischen Kirche - Erweiterung I", soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)
Besonderes Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO.
Die in § 4 a Abs. 3 Nr. 2 + 3 genannten Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - § 17 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 Geschoßflächenzahl (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 Geschoßflächenzahl 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 BauGB - §§ 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. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Seite des Wohngebäudes in der Abstandsfläche errichtet werden.

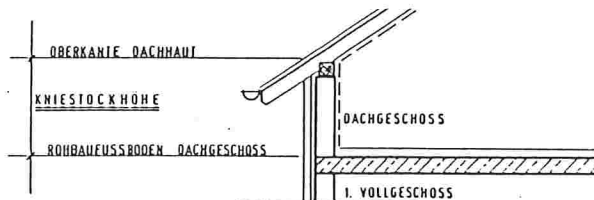
5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden bestimmend.

5.2 Die Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden darf ein Maß von höchstens 0,50 m über dem natürlich gewachsenen Gelände nicht überschreiten, gemessen an dem höchstgelegenen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände.

5.3 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 Kniestöcke nicht zulässig.

5.4 Systemskizze:

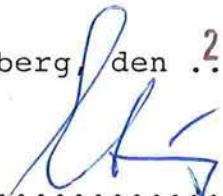


6. VERKEHRSFLÄCHEN (SICHTWINKEL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Flächen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtwinkel sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen und Böschungen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen von der Oberkante Straßenkrone nicht überschreiten.

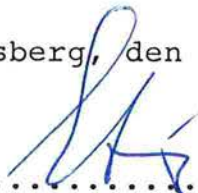
Der Entwurf der Textlichen Festsetzung hat zusammen mit den Entwürfen der Begründung, der Örtlichen Bauvorschrift und des Bebauungsplanes in der Zeit vom 13. Juni 1988 bis 14. Juli 1988 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 21. Nov. 1988...


.....
Ortsbürgermeister

Die Textliche Festsetzung hat dem Satzungsbeschluß vom 1. Sep. 1988 zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 21. Nov. 1988...


.....
Ortsbürgermeister
als Ratsvorsitzender

.....
Ratsmitglied

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 86 LBauO vom 28.11.1986 ZUM
BEBAUUNGSPLAN "FRIEDHOFSTRASSE/SECKENHÄUSERSTRASSE" DER
GEMEINDE C A R L S B E R G (GESTALTUNGSSATZUNG)

1. DACHGESTALTUNG (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 1.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 1.3 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.
- 1.4 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.

2. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Abs.1 Nr.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.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 86 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen, Terrassen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Strauchpflanzung, bodendeckende Pflanzung oder Rasenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen. Es sind landschaftsgerechte heimische Arten zu verwenden (Gehölzartenliste). In jedem Vorgarten ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (Gehölzartenliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Obstbäume aller Art sind zulässig.

4. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen.
- 4.2 Öffentliche Pflanzung

Entlang der Nordgrenze des Flurstücks 350/3 und gegenüber der Friedhofsstellfläche für KFZ ist das besondere Wohngelände bei Ausbau der Stellfläche mit einer 3,0 m breiten geschlossenen Schutzpflanzung abzugrünen:

je 6m Länge ein großkroniger Laubbaum folgender Art:

Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie oder
Tilia cordata	- Winterlinde;

pro qm Pflanzfläche ein strauchartiges Gehölz folgender Arten:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Sambucus nigra	-	Holunder
Syringa vulgaris	-	Gem. Flieder
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ligustrum ovalifolium	-	Rainweide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Die Bäume sind mittig anzuordnen, die Sträucher in zwei um 0,5 m versetzten Reihen mit 0,5 m Randabstand.

- 4.3 Zwischen Friedhof und Kindergarten sowie zwischen Friedhofserweiterungsfläche und Waldspielplatz ist bei Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche eine 5,0 m breite geschlossene Schutzpflanzung folgender Gehölzarten anzulegen:

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Corylus avellana	-	Haselnuß
Sambucus nigra	-	Holunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhut
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rosa multiflora	-	Wilde Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus tricolor	-	Himbeere

Je qm ist ein Gehölz zu pflanzen, in artgleichen Gruppen von mindestens 5 Stück. Die Pflanzung ist höhengestaffelt so anzulegen, daß zum Friedhof die größte Höhe erreicht wird. Die einzelnen Reihen sind um 0,5 m gegeneinander versetzt anzuordnen. Der Randabstand beträgt 0,5 m.

4.4 Private Pflanzung

An der westlichen Grenze des Flurstücks 236/4 ist gegenüber der Friedhofsfläche bei Bebauung des Grundstückes eine 3,0 m breite geschlossene Schutzpflanzung anzulegen. Ausbildung und Artenzusammensetzung wie unter 9.2.

4.5 Nadelgehölze mit Ausnahme von

Taxus baccata	-	Gemeine Eibe und
Pinus sylvestris	-	Waldkiefer

sind im Plangebiet unzulässig.

- 4.6 Landschaftsgerechte Pflanzen sowie im Plan festgesetzte Einzelbäume ab 0,6 m Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, sind zu schonen.

4.7 Gehölzartenliste:

- | | | |
|--------------------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Populus tremula | - | Aspe |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | - | Mehlbeere |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguineum | - | Bluthartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus carrierei | - | Hagedorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare "Atrovirens" | - | Liguster |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Ribes alpinum "Schmidt" | - | Johannisbeere |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rosa multiflora | - | Vielblütige Rose |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| Sorbus domestica | - | Speierling |

Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift hat zusammen mit den Entwürfen der Begründung, der Textlichen Festsetzung und des Bebauungsplanes in der Zeit vom **13. Juni 1988** bis **14. Juni 1988** öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den **21. Nov. 1988**

.....
Ortsbürgermeister

Die Örtliche Bauvorschrift hat dem Satzungsbeschluß vom **27. Okt. 1988** zugrunde gelegen.

Carlsberg, den **21. Nov. 1988**

.....
Ortsbürgermeister
als Ratsvorsitzender

.....
Ratsmitglied