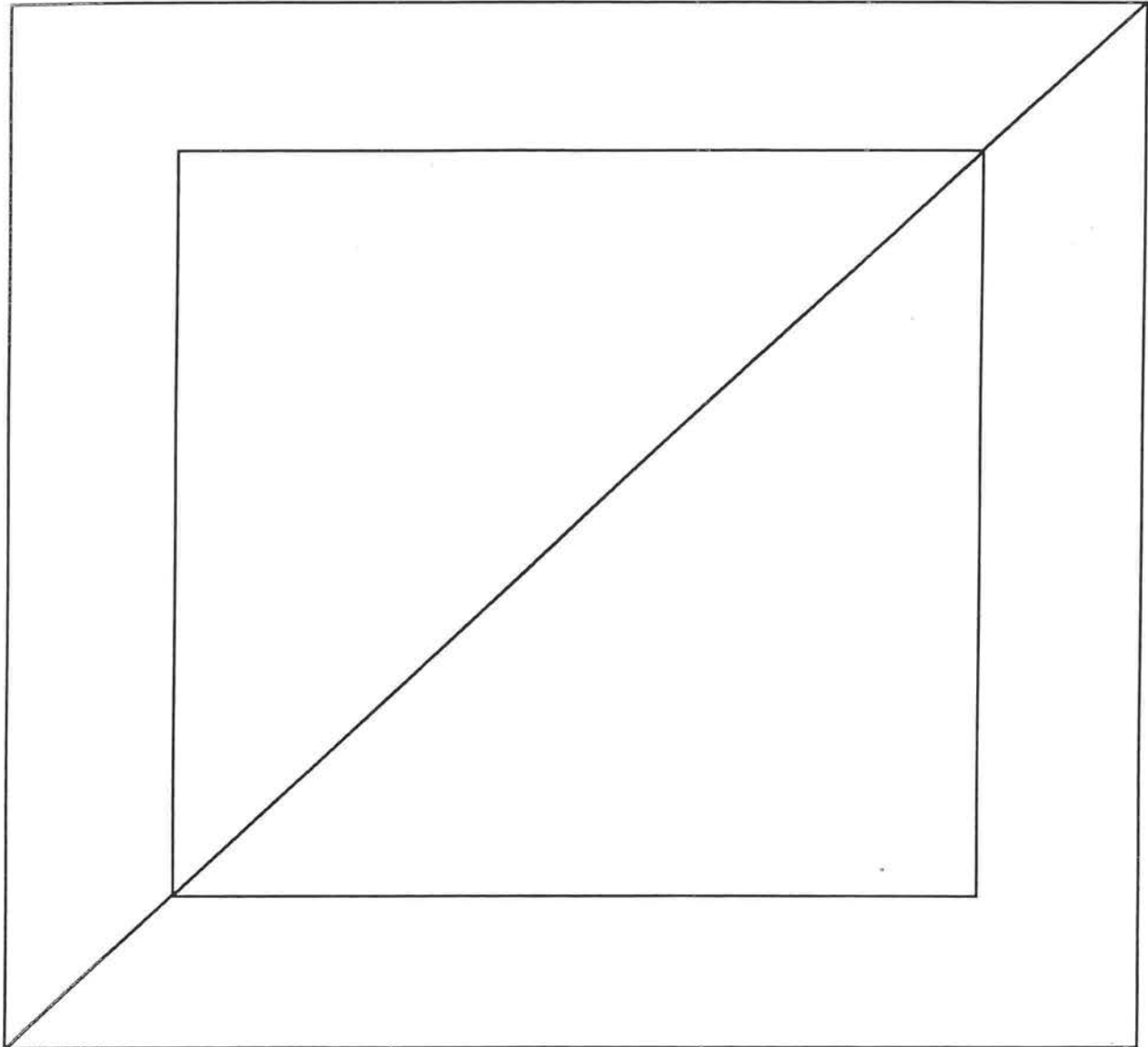


ROSKAMP + NEUMÜLLER
Ingenieure GmbH



3. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost"

Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Februar 1994

**Textliche Festsetzungen zur
3. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, die Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften im Geltungsbereich ausser Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

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) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landesbauordnung (LBauO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307 - Berichtigt GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8.04.1991 (GVBl. S. 118)

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz - LPfIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70)

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. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ,
- der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

3. **Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wendepalte" gekennzeichnete Fläche dient ausschliesslich für die nachweisbaren Wendemanöver der LKW, insbesondere der Ver- und Entsorgung. Die Ge- und Verbote innerhalb des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO**
Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der seitlichen oder vorderen Abstandsfläche zulässig.

Es sind nur Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Vor den Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Strassenbegrenzungslinie - Strasse) vorzusehen.

6. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Die Flächen dienen der Erhaltung des an das Baugebiet grenzenden Waldes. Auf diesen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist die bestehende Pflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. **Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
 - 7.1 Für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Oberkante Erdgeschoss-Rohbaufussboden bestimmend, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Strassenkrone); sie darf in der Mitte der überbauten Fläche 0,60 m nicht überschreiten.
 - 7.2 Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

- II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO**
 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO**
 - 1.1 **Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Holz zu verkleiden. Verkleidungen der Aussenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.
 - 1.2 **Dachgestaltung**
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit beidseits gleicher Dachneigung auszuführen und mit Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Die Dachnei-

gung muß mindestens 18° und darf höchstens 38° betragen. Flach- und Pultdächer auf Hauptdachflächen sowie weiche Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ihre Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedung § 86 Abs. 1 Nr. 2 und 3 LBauO

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu mindestens 70 % unbefestigt zu belassen und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Aus landschaftspflegerischen Gründen sind bei allen Pflanzmassnahmen heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze - ausser *Taxus baccata* (Eibe) und *Pinus silvestris* (Kiefer) - sind unzulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die den Übergang zur freien Landschaft bilden, ist eine 2,5 m breite und mindestens 3 m hoch werdende Abpflanzung, bestehend aus heimischen Gehölzarten anzulegen und zu unterhalten.

Die privaten Anpflanzungen haben spätestens in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

2.2 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung zu umfassen.

Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist an das vorhanden System anzuschließen, einzelne Abwassergruben für die Abwasserbeseitigung sind unzulässig.

3. Versorgungsleitungen

Zur Einschränkung der den Verkehr hemmenden Aufgrabungen der Strasse nach DIN 1998 und den Unfallverhütungsvorschriften sind die Versorgungsleitungen grundsätzlich in dem Gehweg unterzubringen.

4. Wasserschutz

Beim Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wendeplatte, die in-

nerhalb des Wasserschutzgebietes liegt, sind die Ge- und Verbote entsprechender Fachgesetze und -verordnungen zu beachten.

5. Grünordnung

Auf den beigefügten Grünordnungsplan wird verwiesen.

Diese Textlichen Festsetzungen haben dem Satzungsbeschluss vom 26.01.95 zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 05.05.95.....



.....
Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**

Carlsberg, den 17.07.95
Ortsbürgermeister



Begründung zur

3. Änderung des Bebauungsplan "Kurweg-Ost"
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.

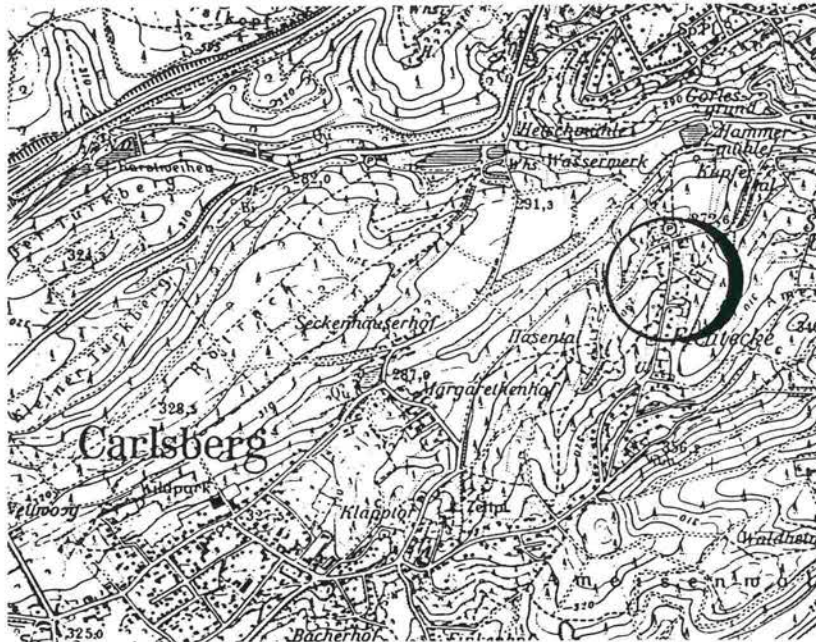


Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem des bislang gültigen Bebauungsplanes "Kurweg-Ost" (Inkraftgetreten am 28.1.1988). Die genaue Plangebietsgrenze ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost" sollen in erster Linie die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der ausgewiesenen höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 angepasst werden. Sinn dieser Anpassung ist es, den Grundstückseigentümern eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Grundstücke zu ermöglichen.

Des Weiteren sollen die Voraussetzungen für die Bebauung von Grundstücken geschaffen werden, auf denen bislang keine Bauflächen ausgewiesen waren - sofern dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll damit insgesamt ein Teil des Wohnflächenbedarfs der Gemeinde innerhalb der bestehenden Bebauung nachgewiesen werden, ohne Neubauflächen ausweisen zu müssen. Dies spielt insbesondere in der Gemeinde Carlsberg eine wichtige Rolle, da das Gemeindegebiet bereits heute sehr zerstreut bebaut ist.

Zudem ist die Erschließung der Grundstücke in "2. Reihe" teilweise nur privatrechtlich gesichert oder widerspricht einer sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke.

Weiteres Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Nutzungsänderung bestehender Gebäude abzusichern. Dies betrifft in erster Linie das ehemalige Backhaus (Fl.St.. 836/2), das bereits seit Jahren als Wohnhaus genutzt wird. Diese Nutzungsänderung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da anstelle einer Neubebauung bestehende Gebäude wiedergenutzt werden. Das ehemalige Backhaus liegt im gültigen Bebauungsplan jedoch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost" entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

4. Situation / Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut. Die Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Freiflächen sind als Ziergärten und Nutzgärten angelegt bzw. als Waldrandgrundstücke belassen. Durch den zahlreichen einheimischen Baumbestand auf den privaten Grundstücken ist der Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

5.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet unzulässig, da derartige Nutzungen der Eigenart des Gebiets entgegenstehen würden.

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

5.2 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung erfolgt weiterhin in erster Linie von der Strasse "Fichteck". Die Wendepalte an ihrem Nordende dient für die nachweisbaren Wendemanöver des Lastkraftverkehrs, insbesondere der Ver- und Entsorgung. Die Fläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes, ein entsprechender Verweis auf die Berücksichtigung der Ge- und Verbote findet sich in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Zur Erschliessung der Grundstücke in "2. Reihe" werden Wohnwege mit je 3 m Breite ausgewiesen. Die Grundstücke sollen nur für den Eigenbedarf angegliedert werden, die schmale Ausbaubreite ist damit gerechtfertigt. Die Gebäude am Verbindungsweg zwischen Fichteck und Hasenthal sind ebenfalls nur für den Eigenbedarf von dem 3 m breiten Weg anzudienen. Die Müllentsorgung dieser Grundstücke ist auf die Wendepalte am nördlichen Ende der Strasse "Fichteck" ausgerichtet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

5.4 Grünordnung

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Lebensräume, die in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz aufgenommen sind, erfasst. Im weiteren Umfeld liegenden Biotope oder geschützte Flächen werden nicht beeinflusst. Bei der bislang durchgeführten und auch weiterhin ausgewiesenen Einzelhausbebauung garantieren die grossenteils noch unterbrochenen überbaubaren Bereiche das Umsäumen der Baukörper mit privaten Grünflächen.

Auf bislang unbebauten Grundstücken in direkter Zuordnung zum Waldrand sind zur Sicherung der bestehenden Pflanzung Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Aufgrund der Lage im Waldgebiet und der in Bezug auf die übrige bebaute Gemeindefläche weit in die Landschaft hineinreichende Bebauung wurden umfangreiche Festsetzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Durch diese Festsetzungen soll eine Übergangszone zur freien Landschaft gewährleistet und damit den Forderungen des Landschaftsplanes Rechnung getragen werden.

Auf die städtebauliche Begründung der "Nachverdichtung" unter Pkt. 2 wird verwiesen. Auch unter landespflegerischen Gesichtspunkten ist es sinnvoll, bestehende Baugebiete aufzufüllen, um einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegenzuwirken.

Das Wasserschutzgebiet, welches im Norden des Plangebietes tangiert wird, ist im Plan dargestellt, auf die zu berücksichtigenden Ge- und Verbote wird verwiesen.

5.5 Gestaltung

Es wurden bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke getroffen, mit denen ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes mit Bezug zu der umgebenden Bebauung erreicht werden soll. Besonderer Wert wurde dabei auf die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gelegt (vgl. Pkt. 5.4).

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	59.874 qm	100 %
Wohnbaufläche	52.725 qm	88 %
Flächen für Erhaltung von Pflanzungen	2.630 qm	4,5 %
Verkehrsfläche	4.519 qm	7,5 %

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Planung werden keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Der durch die weiteren Bebauungsmöglichkeiten entstehende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist relativ gering und kann auf den Grundstücken selbst - durch Pflanzmassnahmen - ausgeglichen werden.

7.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Das Plangebiet ist bis auf die kurzen Stichstrassen bereits vollständig erschlossen. Die Kosten sind dementsprechend gering. Für den Strassenbau werden lediglich ca. DM 7.000,- anfallen.

8. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 25. März 1993 beschlossen und am 29. April 1993 öffentlich bekanntgemacht.

Bad Dürkheim, Altleiningen, den 21. Februar 1994

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 19.05.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 30.06.1995

Im Auftrag



(Eichner)

Anlage zur Begründung: **Abwägung vor der öffentlichen Auslegung**

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 25.2.1994), sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). 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 18.3.1994 mit Termin bis 29.4.1994 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Strassenbauamt Speyer

Stellungnahme vom 25.3.1994

Keine Einwände

Katasteramt Grünstadt

Stellungnahme vom 28.3.1994

Keine Bedenken

Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

Oberpostdirektion - Telekom - Karlsruhe

Stellungnahme vom 15.4.1994

Keine Einwände

Verweis auf Fernmeldeanlagen im Planbereich, die ggf. von Strassenbaumaßnahmen berührt werden.

Kommentar:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Kurweg-Ost sind keine Strassenbaumaßnahmen verbunden.

Pfalzwerke Ludwigshafen

Stellungnahme vom 10.5.1994

Keine Bedenken

Die genaue Lage der 0,4-kV-Starkstromleitung ist im Bedarfsfall von der Bezirksstelle Grünstadt zu erfahren.

Landwirtschaftskammer Kaiserslautern

Stellungnahme vom 11.5.1994

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme vom 6.6.1994

Keine Bedenken

Voraussetzung: Vervollständigung der Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Kommentar:

Die Vermaßung wird vervollständigt.

Staatl. Amt für Wasser und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wstr.

Keine Stellungnahme

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt / Hettenleidelheim, den 3.07.1994

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 7.11.1994 bis 8.12.1994 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Bad Dürkheim/ Neustadt/ Hettenleidelheim, den 4.1.1995

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Carlsberg hat am 25. März 1993 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg - Ost" beschlossen. Der Beschluss wurde am 29. April 1993 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 Carlsberg hat am 29.9.1994 den Bebauungsplanentwurf (3. Änderung) und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf (3. Änderung) mit Begründung hat in der Fassung vom 21. Februar 1994 vom 7. November 1994 bis 8. Dezember 1994 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 25.05.95

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen) in der Fassung vom 21. Februar 1994 sowie die Begründung in der Fassung vom 21. Februar 1994 wurde am 30.01.95 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 25.05.95

(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB

Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. vom abgeschlossen.

Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 27.07.1995
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Ausfertigung vom 17.07.1995

Carlsberg, den 17.07.95

(Bürgermeister)