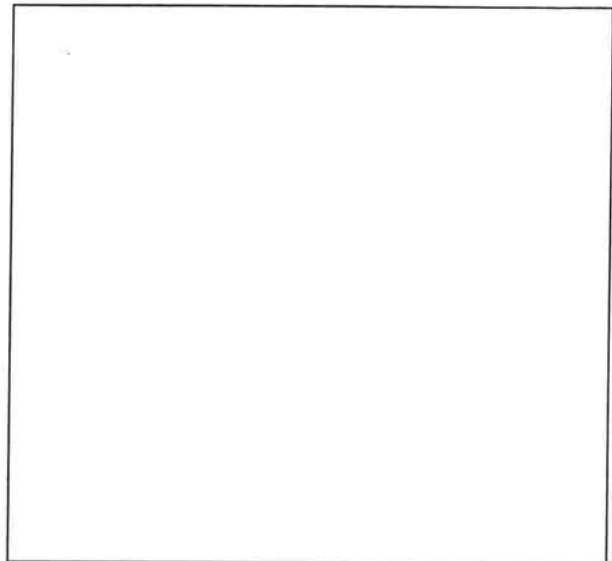
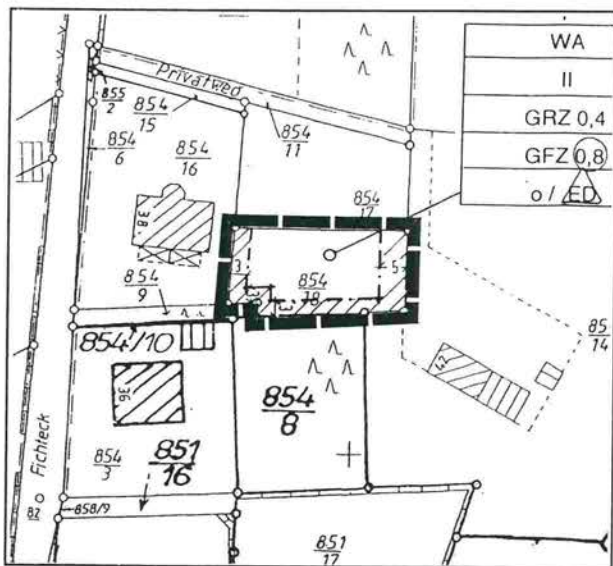
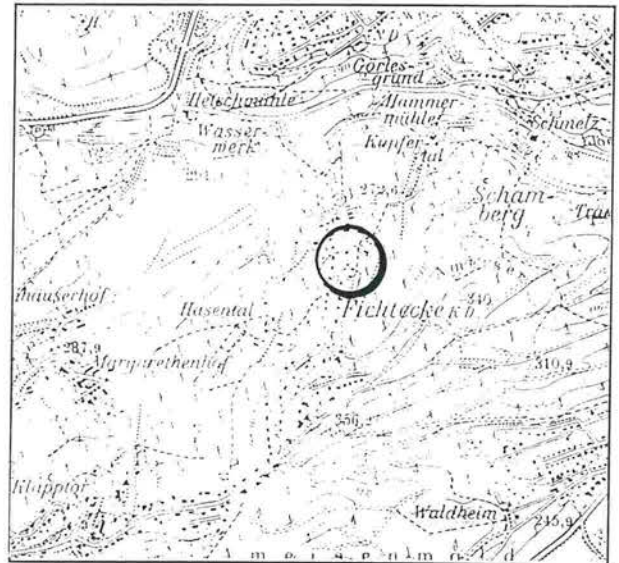


Carlsberg



**Bebauungsplan
"Kurweg - Ost - 5. Änderung"**
mit Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Ortsgemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

**Textliche Festsetzungen zur
5. 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 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - 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 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365)

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 der Nutzungsschablone 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. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO
Garagen und andere Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO sind, dürfen nur auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
5. **Höhenlage der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - 5.1 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.
 - 5.2 Die Privatgrundstücke sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzubinden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 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-, Faserzement-, 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 Dachneigung 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 § 88 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.

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.

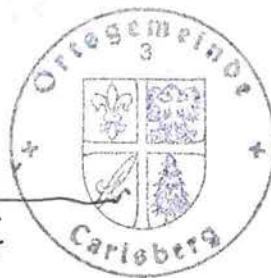
3. Regenwasserversickerung / Brauchwassernutzung

Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr, befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden. Unverschmutztes Dachflächenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden oder vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf den Grundstücken versickern. Dabei ist der Nachweis zu führen, daß die Versickerung nicht zu einer Beeinträchtigung der Hangstabilität führt. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei. Die Brauchwassererwärmung über eine Solaranlage wird empfohlen.

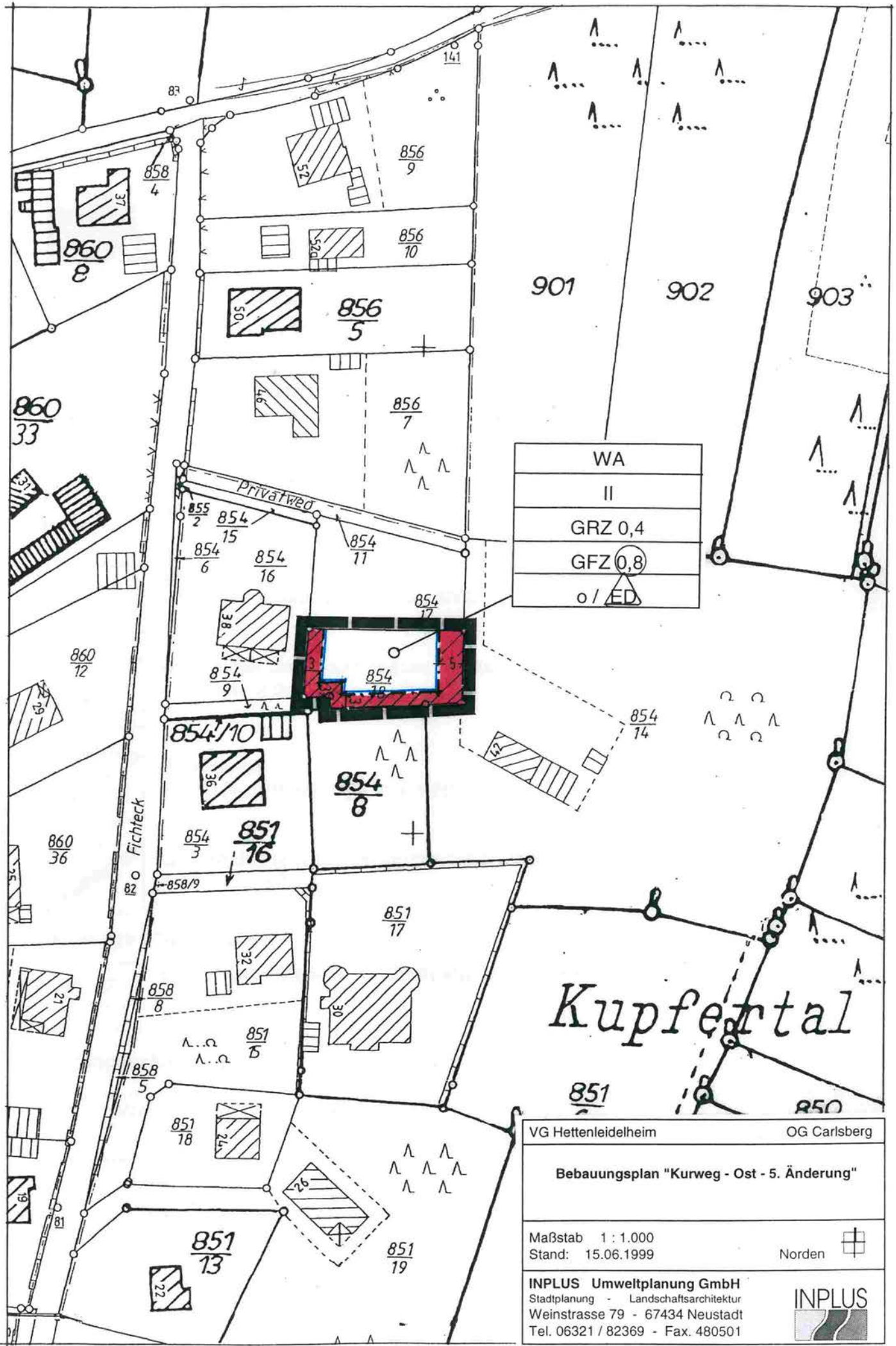
Stand: 15.06.1999

Carlsberg, den 07.09.2000


Ortsbürgermeister



**Zeichnerische Festsetzungen zur
5. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**



WA
II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
o/ ED

Kupfertal

VG Hettenthal	OG Carlsberg
Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 5. Änderung"	
Maßstab 1 : 1.000	Norden 
Stand: 15.06.1999	
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321 / 82369 - Fax. 480501	
	

Zeichnerische Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



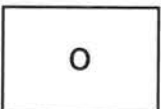
Grundflächenzahl
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



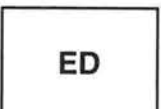
Geschossflächenzahl
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO



Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO

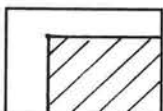


Baugrenze
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB

Sonstige Planzeichen



Bestehende Gebäude / Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone, z.B.

WA
II
GRZ 0,4
GFZ 0,8
o / ED

Baugebietsart
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise

**Begründung zur
5. Änderung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

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

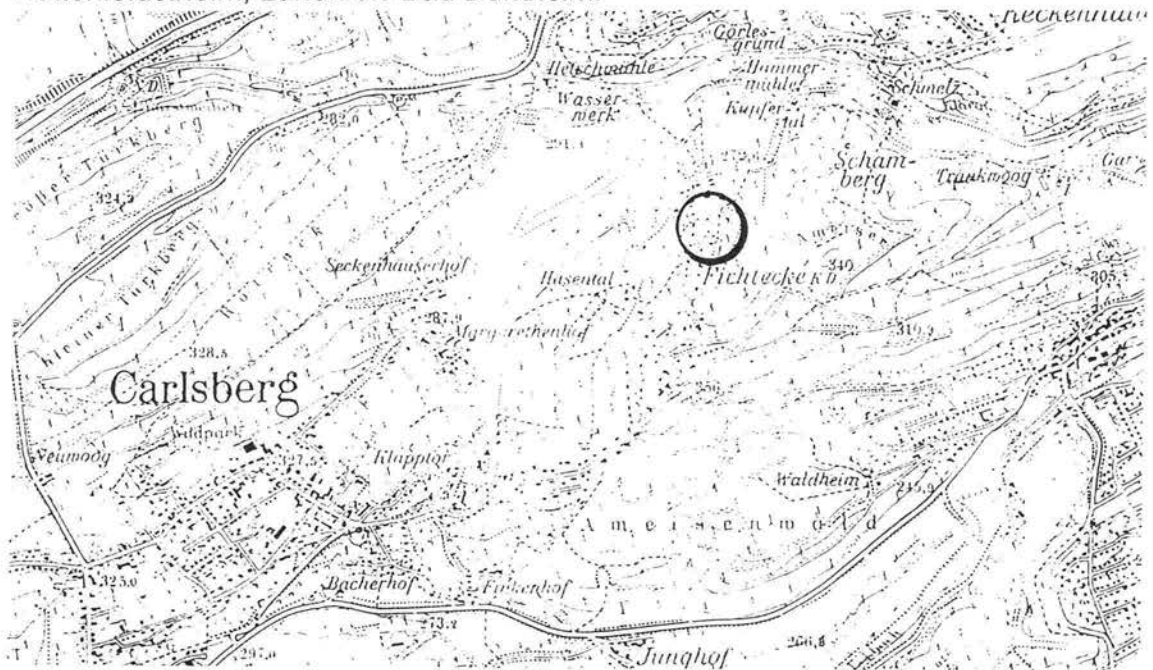


Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück FISTnr. 854/18 der Gemarkung Carlsberg. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 500 qm.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortsgemeinde Carlsberg liegt ein Antrag der Eigentümer des neu herausgemessenen Grundstückes FISTnr. 854/18 (aus Teilung des FISTnr. 854/13) vor, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß die Baugrenze im südlichen Bereich erweitert wird, so daß zum Nachbargrundstück nur noch ein Grenzabstand von 3 m (bisher 5 m) einzuhalten ist. Derzeit ist unter Wahrung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nur ein Gebäude von 6,19 m Breite möglich.

Das Grundstück 854/13 war gemäß Bebauungsplan "Kurweg - Ost - 3. Änderung" lediglich für die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen, das über eine Stichstrasse von Norden erschlossen werden sollte und sich in seiner südlichen Baugrenze an denen der Nachbargrundstücke orientierte.

Die im Bebauungsplan "Kurweg-Ost - 3. Änderung" vorgesehene städtebauliche Ordnung wurde mittlerweile dahingehend überholt, daß mit dem Grundstück 584/18 ein neues Flurstück entstanden ist. Die Planungsabsicht der Reduzierung der Grenzabstände sind nachvollziehbar. Die Teilung des Grundstückes führt zwar zu einer ehemals nicht beabsichtigten Verdichtung des Gebietes, ist aber - nachdem das Grund-

stück bereits geteilt ist - nachvollziehbar. Das neue Flurstück ist über die Grundstücke 854/9 und 854/10 erschlossen, die gemäß Bebauungsplan als "Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Erschliessung von Einzelgrundstücken" festgesetzt sind.

3. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist Teil des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 3. Änderung", rechtskräftig seit 1994. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist bislang nicht vollzogen worden.

4. **Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

Die Textlichen Festsetzungen sind - soweit sie das Grundstück FISTNr. 584/18 betreffen - mit denen des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 3. Änderung" identisch.

4.1 **Art 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 Gebietes entgegenstehen würden und bei der schmalen Erschliessungsstrasse von 3 m und der Lage des Grundstückes auch nicht realisierbar wären.

4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 3. Änderung". Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

4.3 **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Plangebiet sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 3. Änderung" nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.4 **Erschliessung**

Die Erschliessung ist über die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Erschliessung von Einzelgrundstücken" (FISTNr. 854/9 und 854/10) gesichert.

4.5 **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist gesichert.

4.6 **Grünordnung**

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich die Verschiebung einer Baugrenze von 2,0 m auf einer Länge von ca. 20 m. Landespflegerisch bedeutsame Flächen sind von dieser Massnahme nicht betroffen. Das Flurstück ist eine Brachfläche, die mit verschiedenen Unkräutern bestanden ist. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.7 **Gestaltung (Vorentwurf)**

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.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechen ebenfalls denen des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 3. Änderung". Es erscheint wenig sinnvoll, bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes von diesen Vorschriften abzuweichen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltverträglichkeit

Durch die Planung werden keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Es entstehen keine Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Massnahmen erforderlich.

5.3 Kostenschätzung und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Folgekosten.

6. Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 5.11.1998 beschlossen.

Neustadt, Hettenleidelheim, Carlsberg, den 15. Juni 1999

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 21.10.1999, Stellungnahmen in der Zeit vom 25.10. - 8.11.1999) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogenen 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 12.11.1999 mit Termin bis 20.12.1999 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

<u>Katasteramt, Neustadt/ Wstr.</u> Stellungnahme vom 18.11.1999	Keine Bedenken
<u>Pfalzwerke, Ludwigshafen</u> Stellungnahme vom 12.11.1999	Keine Bedenken
<u>Deutsche Telekom, Kaiserslautern</u> Stellungnahme vom 10.12.1999	Keine Bedenken
<u>Forstamt Bad-Dürkheim-Nord</u> Stellungnahme vom 17.12.1999	Keine Bedenken
<u>Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde / Untere Landespflegebehörde</u> Stellungnahme vom 2.12.1999	Keine Bedenken
<u>VG Hettenleidelheim, Sgb. Beiträge</u>	Keine Stellungnahme
<u>VGwerke Hettenleidelheim</u> Stellungnahme vom 16.11.1999	Keine Bedenken

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Carlsberg / Hettenleidelheim, den 19.01.2000

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.05.2000 bis 14.06.2000 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 4.05.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Neustadt / Carlsberg / Hettenleidelheim, den 28.06.2000

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 5.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kurweg-Ost - 5. Änderung" beschlossen. Der Beschluss wurde am 15.07.1999 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 24.02.2000 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat in der Fassung vom 15.06.1999 vom 15.05.2000 bis 14.06.2000 öffentlich ausgelegt.

Carlsberg, den 07.09.2000


OrtB - (Bürgermeister)



Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

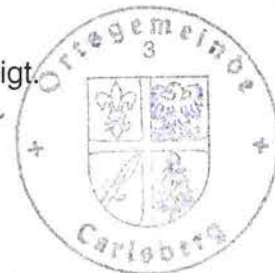
Der Bebauungsplan (Lageplan M 1:1.000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 15.06.1999 sowie die Begründung in der Fassung vom 15.06.2000 wurde am 14.08.2000 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 14.9.00 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

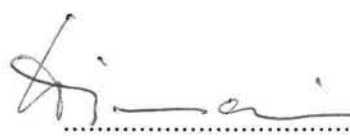
Carlsberg, den 15.09.2000


OrtB - (Bürgermeister)



Bebauungsplan "Kurweg-Ost - 5. Änderung" Ausgefertigt:

Carlsberg, den 07.09.2000


(Ortsbürgermeister)

