

B E G R Ü N D U N G

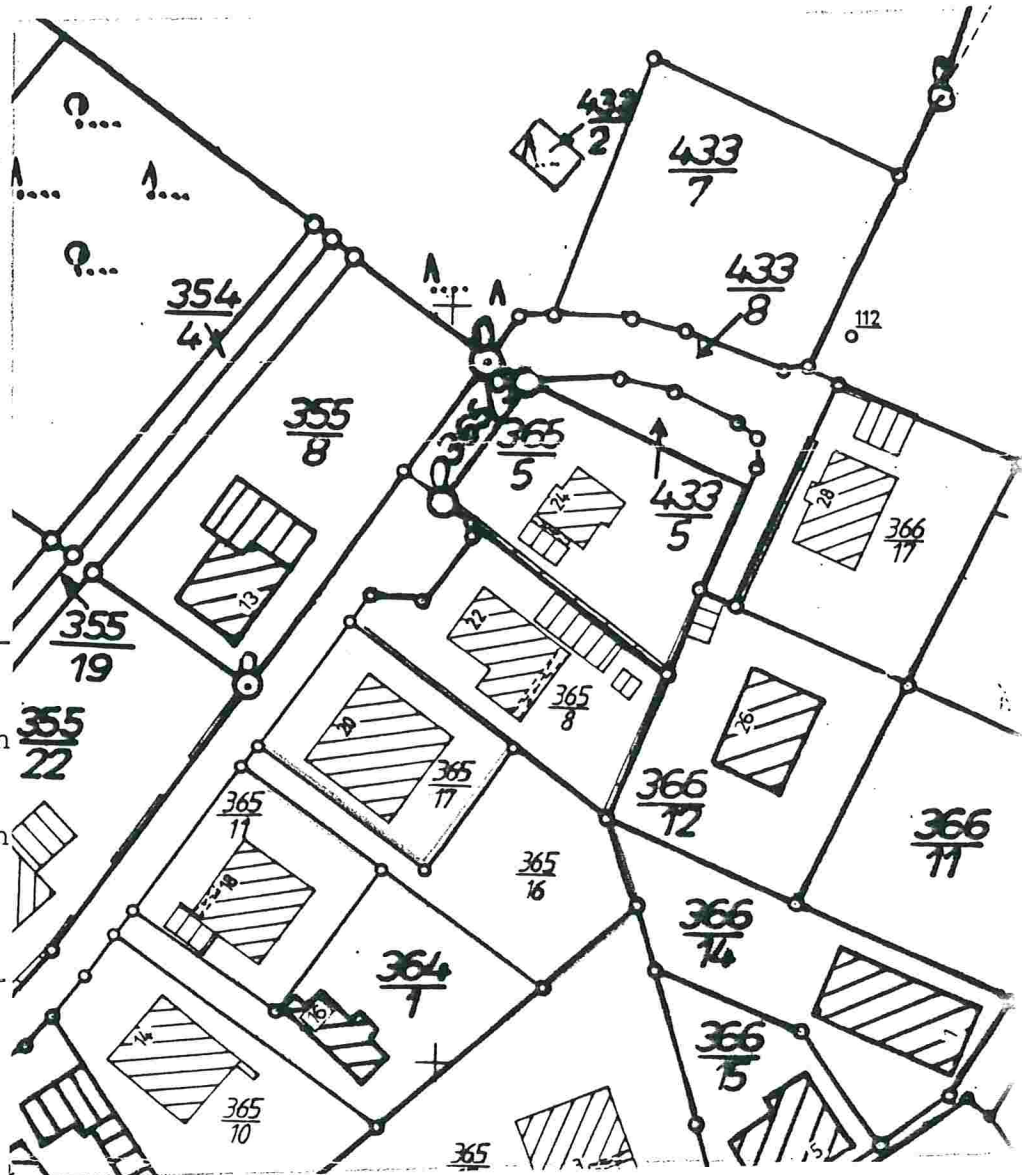
ZUR 1. ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE "KURWEG-WEST" UND "NÖRDLICH DER PROTEST. KIRCHE - ERWEITERUNG I" DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

ANLASS

Mit der seitlich abgebildeten Situation des Zustandes, der sich nach den Vorschlägen zweier älterer Bebauungspläne richtet, wird zur besseren verkehrstechnischen Erschließung und zur wirtschaftlichen Auffüllung mit der ortsüblichen Bebauung eine städtebaulich vertretbare Ordnung gesucht.

BAULEITPLANUNG

Diese Änderung ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim entwickelt. Da zwei benachbarte Bebauungspläne hier ein gemeinsames Verkehrsproblem zu lösen haben, wird dies in einer gemeinsamen Änderung vollzogen. Dabei müssen nach der Genehmigung dieser Änderung die anteiligen Flächen der Ursprungsbebauungspläne außer Kraft gesetzt werden.



ERSCHLIESSUNGSAUFGABE

Dem Rat der Gemeinde wurden zwei Lösungsvorschläge unterbreitet, die sich in Anlehnung an die EAE 85 vor allem in der Bemessung der Wendeplatzgröße unterscheiden. Ein kleinerer Wendeplatz wurde vorgeschlagen, wenn sich mittelfristig herausstellen sollte, daß der Waldweg an der Nordgrenze der Parzelle 355/8 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) als "Fluchtweg" hätte genutzt werden können. Da dieser jedoch nicht nur aus topographischen Gründen Mängel aufweist und außerdem die bestehende Häuserzeile "Am Hügel" auch von der Rückseite mit Ziel- und Quellverkehr belastet würde, blieb nur die größere Wende. Schließlich mußte berücksichtigt werden, daß eine Entsorgung durch Müllfahrzeuge in diesem extrem liegenden Baubereich von Carlsberg reibungslos vor sich gehen kann. Eine 18 m Durchmesser betragende Wende kann auch den bereits vermarkten südlichen Andienungs-Stich zum Flurstück 366/12 rechtfertigen, während das gemeindeeigene Flurstück 433/5 als Grünfläche diesem waldrandnahen Teilbereich und dem Erholungsort entspricht.

ÄNDERUNGSHINWEISE

Das Flurstück 365/16 wird auf privatem Wege an die Straße "Am Hügel" angedient. Dafür, daß die Abschlußwende entsteht, erübrigt sich die ehemals vorgesehene, aber vermarkte kleine Wende vor dem Flurstück 365/8. Die Straßenbegrenzungslinie wird auf die Straße nach Westen zurückgedrängt und der überbaubare Bereich entsprechend nach Westen begradigt. Die Einzelhausbebauung zeigt die Maße zweigeschossig als Höchstgrenze, offene Bauweise und die GRZ- und GFZ-Werte von 0,4 bzw. 0,8. Auch die in den Ursprungsplänen festgesetzten Elemente bleiben von dieser Änderung unberührt.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung durch den Energieversorgungsträger ist gesichert. Auch die Wasserversorgung verfügt über feste Anschlußpunkte an das zentrale Netz. Ähnlich wird auch die geplante

Kanalisation zum Hauptverbindungssammler erfolgen. Die Müll-entsorgung ist gesichert und kann über die Abschlußwende auch die am weitesten entfernt liegenden Baukörper bedienen.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt:	7.720 qm
Verkehrsfläche	960 qm
Öffentliche Grünfläche	100 qm
Nettobauland:	<u>6.660 qm</u>

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zusätzliche Erschließungskosten gegenüber den Ursprungs-plänen:

Straßenbau ohne Grunderwerb	ca. 20.000.- DM
Kanalisation	ca. 18.000.- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünfläche	ca. 2.000.- DM
	<u>rd. 40.000.- DM</u>

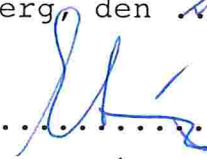
FINANZIERUNG

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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.6.87...bis 21.7.87 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.6.87 bekannt gemacht.

Carlsberg, den 2.11.1987.

.....

Orts - Bürgermeister

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Anregungen und Bedenken
Träger öffentlicher Belange

Abwägung der Gemeinde

Wasserwirtschaftsamt Neu-
stadt/Weinstr.v.19.02.1987

Keine Bedenken, wenn die anfallenden Abwässer der örtlichen Kanalisation bzw. der Kläranlage zugeleitet werden.

Der Anschluß an die Kanalisation/Kläranlage ist vorgesehen.

Landesamt für Denkmalpflege
vom 26.02.1987

Das Landesamt ersucht die Gemeinde eindringlich, die Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S.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.

Der Hinweis wird befolgt und ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird darum gebeten, bei der Vergabe der Erdarbeiten, die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Die Gemeinde bzw. die Verbandsgemeinde wird das Landesamt frühzeitig von Tiefbauarbeiten in Kenntnis setzen.

Pfalzwerke vom 2.02.1987

Die Freileitung mit Schutzstreifen ist zu übernehmen.

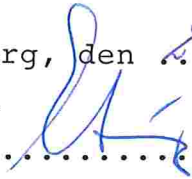
Die Freileitung mit dem dazugehörigen Schutzstreifen ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf dem Grundstück 433/7 kann im Schutzbereich der 20-kV-Leitung eine Unterbauung von 4,5 - 7,5 m je nach Standort zugelassen werden. Das Gebäude muß mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad u.einer harten Dachdeckung (DIN 4102) ausgerüstet sein.

Die Angaben, wonach eine Bebauung im Schutzstreifen möglich ist, wird beachtet.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 2.11.1984


.....

Ortsbürgermeister

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KURWEG-WEST UND NÖRDLICH DER PROTESTANTISCHEN KIRCHE; I. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG I" DER GEMEINDE
C A R L S B E R G , VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265), gültig bis zum 30.06.1987, ab 01.07.1987 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1982 (GVBl. S. 264), BS 213-1, gültig bis zum 30.06.1987, ab 01.07.1987 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987, S. 48).
3. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der derzeitig geltenden Fassung.
4. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 09.12.1986.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 01.05.1987.

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.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG/BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG/BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO)
 - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Geschoßflächenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festlegungen über die überbauten Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer niedrigeren Ausnutzung zwingen.
 - 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.

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

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

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG/BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen bzw. Stellplätze und andere Nebenanlagen dürfen nur auf einer Bauwichseite innerhalb des überbaubaren Bereichs errichtet werden.
- 4.2 Garagen sind im Rahmen der LBauO als Einzel- oder Doppelgaragen auf den Privatgrundstücken zulässig.
- 4.3 Vor Garagen ist jeweils ein Stellplatz von mindestens 5 m Tiefe (Straßenbegrenzungslinie - Garage) vorzusehen.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG/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 (Straßenkante); 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.

FESTSETZUNGEN NACH LANDESBAUORDNUNG

6. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs.1 Nr.1 LBauO bzw. § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

- 6.1 Als Dachform sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 6.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 38 Grad betragen.

7. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 Abs.1 Nr.1 LBauO bez. § 86 Abs.1 Nr.1 LBauO)

- 7.1 Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO bzw. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.
- 8.2 Aus landschaftspflegerischen Gründen sind heimische Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Nadelgehölze - außer Taxus baccata und Pinus silvestris - sind unzulässig.

9. EINFRIEDUNGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 7 LBauO bzw. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Baukörper) dürfen eine Gesamthöhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

10. STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER (§ 123 Abs. 1 Nr. 4 LBauO bzw. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgärten zu integrieren und abzapflanzen.

Dieser Entwurf der Textlichen Festsetzungen hat zusammen mit der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Zeit vom 19.6.87..... bis 21.11.87..... öffentlich ausgelegen.

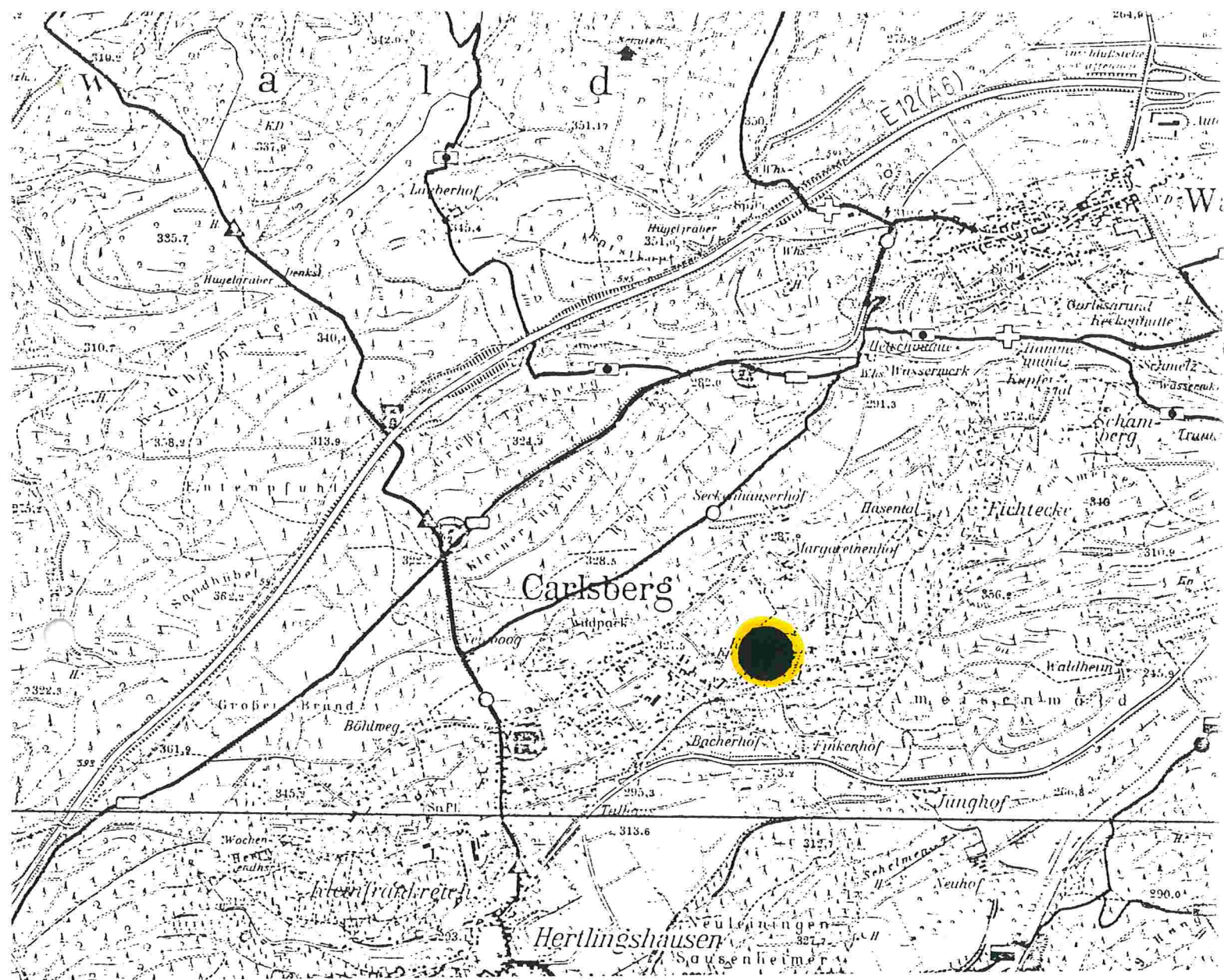
Carlsberg, den 2.10.1987.....

.....
Ortsbürgermeister

Die Textlichen Festsetzungen haben dem Satzungsbeschluß vom 24.9.87..... zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 2.10.1987.....

.....
Ortsbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25.000 der 1. Änderung zu den
Bebauungsplänen "KURWEG-WEST" und "NÖRDLICH DER
PROTEST. KIRCHE" DER GEMEINDE CARLSBERG,
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim