

T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSKERN" DER GEMEINDE
CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

0. 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).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307), ber. GVBl. 1987, S. 48.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 01.05.1987.

0.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

0.2 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 0,5 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von ± 50 cm verlangt.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

- § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet
- § 11 BauNVO Sondergebiet/Ladengebiet; zulässig sind im Erdgeschoß (zugleich 1.Vollgeschoß): Einzelhandelsgeschäfte Verkaufsfläche unter 500 m². Außerdem sind Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und über dem ersten Vollgeschoß: Räume für freie Berufe und Wohnungen erlaubt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 17 BauNVO)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens drei Geschosse begrenzt.

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

Die Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet wird im Geltungsbereich dieses Planes mit Ausnahme der Flurstücke 324/47 und 324/48 als offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet und die beiden o. g. Flurstücke ist die geschlossene Bauweise vorgesehen.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Teilweise ist im Plan die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) angegeben. Von der Stellung der baulichen Anlagen kann im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG von ausschließlich 90 Grad zugelassen werden.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite errichtet werden.

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

- 6.1 Die Höhe fertiger Erdgeschoßfußboden, gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite der das Grundstück erschließenden Straße, darf nicht mehr als 0,60 m über Straßenoberkante liegen.
- 6.2 Die maximale Traufenhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, wird bei eingeschossiger Bauweise auf 3,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 6,50 m und bei dreigeschossiger Bauweise auf 9,0 m festgesetzt.
- 6.3 Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante im First, darf maximal 11 m betragen.

7. DACHGESTALTUNG (§ 86 LBauO)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Die Dachneigung muß mindestens 16 Grad und darf höchstens 46 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.
- 7.4 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.
- 7.5 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 2,0 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.
- 7.6 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind zulässig.

8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 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.

T e x t z u r G r ü n o r d n u n g

9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 86 LBauO)

- 9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als niedrige Pflanzung (Rasenfläche, bodendeckende Pflanzung) mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (Gehölzartenliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Auch Obstbäume können verwendet werden.

10. BESTANDSERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB)

- 10.1 Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) ist jedoch zu erhalten. Ebenso sind die im Plan festgesetzten Obstbäume zu erhalten, da sie ortsgestalterische Funktionen erfüllen.
- 10.2 Die vorhandenen Waldbestände sind in ihrer Artzusammensetzung zu erhalten und nach den Kriterien des Bodenschutzwaldes zu unterhalten.
Die Kiefernforste sind langfristig durch plenterartige Pflegemaßnahmen, entsprechend der benachbarten Wälder, in Mischwäldungen umzuwandeln.
- 10.3 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Oktober 1973 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").
- 10.4 Sämtlicher Baumbestand ist fachlich pflegend zu unterhalten. Bei Ausfällen durch Überalterung oder Verkehrsgefährdung sind entsprechend geeignete Gehölze neu zu pflanzen.

11. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der nächstmöglichen Pflanzperiode bzw. in der der Fertigstellung anderer baulicher Anlagen folgenden Pflanzperiode.

11.2 Private Pflanzung

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

- 11.3 Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzauswahlliste:

Gehölzartenliste

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuß	-	Juglans regia
Aspe	-	Populus tremula
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Bluthartriegel	-	Cornus sanguineum
Hasel	-	Corylus avellana
Hagedorn	-	Crataegus carrierei
Pfaffenhut	-	Euonymus europaeus

Liguster	-	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Forsythie	-	Forsythia intermedia
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Johannisbeere	-	Ribes alpinum
Hundsrose	-	Rosa canina
Vielblütige Rose	-	Rosa multiflora
Kartoffelrose	-	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Virburnum lantana
Winterlinde	-	Tilia cordata

11.4 Nadelgehölze sind unzulässig mit Ausnahme von

Gemeiner Eibe	-	Taxus baccata
Waldkiefer	-	Pinus sylvestris

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der Pflanzschemata mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen, wobei Pflanzschema A und Pflanzschema B im Wechsel angewandt werden.

Die Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen dürfen für Ein- und Ausfahrten bis zu 3,0 m Breite unterbrochen werden.

12.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Empfehlungscharakter sollen mit Gehölzen der Gehölzartenliste gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m bepflanzt werden. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet. Hier wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

13. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen sind in ihrem Bestand zu erhalten und angemessen zu pflegen. Die gelegentliche Neupflanzung überalteter Bäume ist durchzuführen. Die ordnungsgemäße Grünlandnutzung auf diesen Flächen ist unter Wahrung der Obstgehölze durchführbar.

Unrentable Grünlandzuschnitte sind entsprechend der vorhandenen Streuobstbestände in Obstwiesen umzuwandeln.

13.2 Aufforstungsflächen

Die Aufforstungsflächen sind mit folgenden Baumarten im Abstand von 1 m x 1 m gruppenweise zu je 3 - 5 Pflanzen einer Art anzupflanzen:

- | | | |
|------------|---|---------------------|
| Stieleiche | - | Quercus robur |
| Sandbirke | - | Betula pendula |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatic |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |

Der Waldrand besteht aus:

- | | | |
|---------------|---|------------------|
| Faulbaum | - | Rhamnus frangula |
| Holunder | - | Sambucus nigra |
| Haselnuß | - | Corylus avellana |
| Schlehe | - | Prunus spinosa |
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Vogelkirsche | - | Prunus avium |

Die Pflegemaßnahmen erfolgen nach Abstimmung mit dem Forstamt.

Dieser Text hat zusammen mit dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan sowie der Begründung in der Zeit vom *28.3.88* bis *29.4.88* öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am *14.3.88* ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den *15.6.1988*

Orts
Bürgermeister

Der Text hat dem Satzungsbeschluß vom *26.5.88* zugrunde gelegen.

Carlsberg, den *15.6.1988*

Orts
Bürgermeister