

Zeichnerische Festsetzungen zur

10. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"

Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Textliche Festsetzungen zur

10. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"

Gemeinde Carlsberg

Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S.3316)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.07.2007 (GVBl. S. 105)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO - außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind.

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 Geschößflächenzahl (GFZ) sowie
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Die maximale Traufhöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut, wird bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 7,50 m festgesetzt.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und 22 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, Garagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfeld

An der Einmündung der Grundstückszufahrt in die Kreisstraße K 34 ist ein Sichtfeld gemäß RAS - K (Anfahrtsicht) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung, Nebenanlagen, etc. die eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante überschreiten, freizuhalten.

Freihaltestreifen K 34

Entlang der K 34 (Altleiningener Straße) ist ein 10 m breiter Streifen, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, von jeder Bebauung freizuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachtanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Vorschaltung von Zisternen zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

8. Schutz vor Verkehrslärm § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**Passiver Lärmschutz**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 herzustellen.

Werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts trotz Schalldämmung der Außenbauteile in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen überschritten, so sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf der Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundrissorientierung

Schlafräume sind in den von der K 34 lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**§ 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB**

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind – mit Ausnahme von Flächen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen, dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Ausgenommen hiervon sind auch die Flächen, die zu Sicherung des Sichtfeldes gemäß RAS - K (Anfahrtsicht) freizuhalten sind.

Auch ohne gesonderte Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu erhalten.

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, Sandstein oder sandsteinähnlichen Materialien 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

Als Dachformen sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 16 - 46° auszuführen und mit rot- und brauntonigen Dachsteinen oder -ziegeln zu decken. Bei asymmetrischen Dachformen ist bei der Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von mindestens 35° 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 1,50 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von Oberkante Geschossrohdecke (Dachgeschossfußboden) bis Unterkante Dachsparren an der Außenseite des Kniestockes, nicht überschreiten. Als Kniestock gilt jede traufseitig in der gleichen vertikalen Ebene der Gebäudeaußenwand vorgenommene Aufmauerung oder Aufkantung auf der Ebene des Dachgeschossfußbodens, auf der das Dach unmittelbar aufliegt.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

3.2 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

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 Ver- und Entsorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. Erdaushub

Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

4. Auflagen und Bedingungen der Straßenverkehrsbehörde

Die Verkehrssicherheit der K 34 und der L 520 darf durch die Auswirkungen des Grundstückes und seiner Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Der K 34 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Dies ist mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.

Das Lichtraumprofil der Kreisstraße K 34 ist freizuhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen ist das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.

An der Zufahrt zur K 34 muss eine ausreichende Sicht gegeben sein, damit das Ausfahren auf die Kreisstrasse zu keiner Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen kann. Hierzu ist ggfs. die Böschung entsprechend abzutragen

Die Standsicherheit der Böschung ist zu gewährleisten. Der Betrieb, der Bestand und die Unterhaltung der Kreisstrasse darf zu keiner Zeit gefährdet oder beeinträchtigt werden.

An den Baulastträger der K 34 können keine Lärmschutzforderungen herangetragen werden. Dies gilt auch für den Baulastträger der L 520

Stand:

Ausgefertigt:

Carlsberg den,.....

.....
(Ortsbürgermeister)

Begründung zur

10. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"

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.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück F1StNr. 313/9 (1.028 qm).

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern - 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 15.10.1995. Das Grundstück ist dort bereits als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, allerdings ist keine überbaubare Fläche gekennzeichnet.

3. Erfordernis der Planänderung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" wurde vorgenommen, um das Grundstück einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung zuführen zu können.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006. Somit kann das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen

Das Grundstück 313/9 soll mit einem Einzelhaus bebaut werden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an denen der umgebenden Bebauung, wie sie im Bebauungsplan "Ortskern - 2. Änderung" bzw. "Ortskern - 7. Änderung" ausgewiesen sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand des angrenzenden Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), die aufgrund der örtlichen Gegebenheit u.a. zu verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der K 34 führen könnten, wurden aus der zulässigen Nutzung ausgenommen.

Bauweise

Entsprechend den baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, da eine bauliche Verdichtung aus Gründen des Landschaftsschutzes (sh. "Umweltschutz (Naturschutz und Landschaftspflege)") vermieden werden soll und um der Forderung der Straßenverkehrsbehörde nach Minimierung der Zufahrten Rechnung zu tragen .

Auf die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe) wurde verzichtet, da der Hanglage des Grundstückes Rechnung zu tragen ist.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf eine Wohnung pro Wohngebäude begrenzt, um die Zufahrten von den Landesstraße aus gering zu halten. Dies entspricht auch den Festsetzungen für die Grundstücke der 7. Änderung des Bebauungsplanes (F1StNr. 316/12 und 315/1 sowie 273/6 und 273/7).

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die eingriffsgeringste und verkehrsgünstigste Zufahrt wählen zu können. Unzulässig sind Garagen lediglich in den 10 m Freihaltestreifen.

Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes bleibt bestehen. Die Ver- und Entsorgung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Freizuhaltende Flächen

Die erforderlichen Sichtfelder, die an der Einmündung der Grundstückszufahrt zur K 34 erforderlich sind, sind textlich festgesetzt. Eine zeichnerische Festsetzung ist nicht möglich, da die Lage der Zufahrt erst bei der Beantragung der Baugenehmigung bekannt ist.

Die Festsetzung eines 10 m Freihaltestreifens entlang der K 34 entspricht den Vorgaben des § 22 Abs. 1 Landesstrassengesetz i.V.m. den gemäß Schreiben vom 6.12.2007 reduzierten Forderungen.

Lärmschutz

Von der Kreisstrasse K 34 und der Landesstraße L 520 gehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen aus.

Für die Landesstraße L 520 liegen keine Verkehrsbelastungszahlen vor. Da die Straße in einer Entfernung von ca. 150 m zum Immissionsort (Bauvorhaben) liegt und die K 34 noch zwischen dieser und dem Bauvorhaben liegt, kann für die nachfolgenden lärmrelevanten Aussagen von den Belastungszahlen der K 34 ausgegangen werden.

Nach Angabe des Landesbetriebes Mobilität, Speyer beträgt die Verkehrsbelastung auf der K 34 nach den Zählungen im Jahr 2005 2.200 KfZ/24h. Der LKW Anteil ist nicht explizit ausgewiesen, es kann aber vom für Gemeindestraßen üblichen Anteil von 10 % tags und 3 %

nachts ausgegangen. Es wird des weiteren von einer Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ausgegangen. Entsprechend einschlägiger Anhaltswerte und -tabellen kann anhand dieser Parameter der Immissions - Mittelungspegel (in 25 m Entfernung gemessen) bei ca. 59 dB(A) tags und ca. 50 dB(A) nachts angenommen werden.

Die 16. BImSchV gibt einen Immissionsgrenzwert für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts vor.

Zumindest in einer Entfernung von 25 m kann daher von einer Einhaltung der Grenzwerte ausgegangen werden. Das Wohnobjekt wird allerdings max. bis zu 12.5 m an die Lärmquelle heranrücken (bezogen wird auf die Straßenachse). Zu berücksichtigen ist aber auch die Höhenlage des Grundstückes (von der Lärmquelle Straße aus ansteigend), so dass keine überschlägige Ermittlung von Immissions - Mittelungspegeln mehr möglich ist. Detaillierte Aussagen sind nur durch ein schalltechnisches Gutachten zu erlangen.

Grundsätzlich wären im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanänderung zwar deutlichere Aussagen zur Lärmbelastung und damit verbundene Festsetzungen zur Lärmvermeidung im Bebauungsplan erforderlich. Im Bebauungsplan wären bei Bezug auf die DIN 4109 die zugeordneten Lärmpegelbereiche und das daraus resultierende erforderliche Schalldämmmaß anzugeben. Dies ist allerdings auch nur durch ein schalltechnisches Gutachten zu leisten. Üblicherweise wird dann im Bebauungsplan festgesetzt, dass wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erbracht werden kann, dass geringere Lärmpegelbereiche an Fassaden vorliegen, als im Bebauungsplanverfahren angenommen wurde, die Vorgaben für die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile reduzierbar sind.

Da es sich bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes nur um die bauliche Nutzung eines einzelnen Grundstückes handelt, wurde der Nachweis der Lärmpegelbereiche und damit des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Damit ist zudem gewährleistet, dass die tatsächlichen baulichen Planungen (Lage auf dem Grundstück - inkl. Höhenlage, Höhe der baulichen Anlage, Grundrissgestaltung, etc.) berücksichtigt werden.

Den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist mit den grundsätzlichen Festsetzungen der Berücksichtigung der Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", verbunden mit den Festsetzungen zur Grundrissorientierung, in diesem Einzelfall ausreichend Rechnung getragen.

Umweltschutz (Naturschutz und Landschaftspflege)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht damit kein Ausgleichs- oder Ersatzbedarf.

Bei der Altleiningener Straße handelt es sich um eine Ortseingangstraße, die nicht durch eine Bebauung, sondern vielmehr durch eine starke Bepflanzung auf der Nordwestseite und ein steil abfallendes Gelände auf der Südostseite charakterisiert ist.

Die Nordwestkante bildet mit ihren alten Laub- und Nadelholzbepflanzungen eine visuell erlebbare Hangkante, die den Talraum im Süden von der bebauten Ortslage abgrenzt. Das visuell erlebbare Ortsbild beginnt erst in Höhe der Kirche am Ende der Altleiningener Straße.

Grundsätzlich wäre damit der Schutz der gesamten Bepflanzung aufgrund der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild wünschenswert.

Laut Aussage der Kreisverwaltung Bad Dürkheim (im Rahmen einer Ortsbegehung zur weiteren Verdichtung der Bebauung in der "Altleiningener Straße" im Mai 2001) wird zur Beibehaltung dieser Kulisse zumindest ein Mindestabstand von 10 m zur Straße eingefordert.

Daher wurde im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot für die Bepflanzung auf dem entsprechenden Grundstücksteil zeichnerisch und textlich festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind

notwendige Zufahrten und Zuwegungen sowie die erforderlichen Sichtfelder nach RAS - K (sh. Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen).

Zur Minimierung der Versiegelung ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Bauordnungsrecht

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 Festsetzungen sind aus dem bisherigen Bebauungsplan "Ortskern - 2. Änderung" übernommen worden.

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten sind allerdings nur auf maximal 50 % der Grundstücksbreite zulässig, um bei der im Verhältnis großen Grundstücksbreite keine zu hohen Versiegelungen zu ermöglichen.

Hinweise

Die Forderungen der Straßenverkehrsbehörde (LBM Speyer) wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes 1.208 qm

7. Auswirkungen der Planung

Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es entstehen der Gemeinde Carlsberg keine Kosten.

Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Umweltauswirkungen

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen

Ausgefertigt:

Carlsberg den,.....

.....
(Ortsbürgermeister)

Anlage zur Begründung

Vorbemerkung

Die Bebauungsplan-Änderung wurde im Rahmen des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Träger öffentlicher Belange

§13 BauGB

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB wurde die Öffentlichkeit von der Bebauungsplanänderung in Kenntnis gesetzt. Mit Frist vom 13.10.2008 bis zum 14.11.2008 konnten Stellungnahmen vorgebracht werden.

Es sind keine Anregungen eingegangen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

§13 BauGB

Die von der Planung berührten öffentlichen Planungsträger wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind folgende Anregungen eingegangen:

Landesbetrieb Mobilität, Speyer

1. In den textlichen Festsetzungen unter 1.1 ist die Zulässigkeit bestimmter Anlagen und Nutzungen geregelt. Danach ist z.B. die Errichtung nicht nur von Wohnungen, sondern auch von Tankstellen, Läden etc. möglich. Diese Art der Nutzung kann jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheit u.a. zu verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der K 34 führen. Das LBM bittet daher Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend einzuschränken.
2. Unter Bezug auf Abschnitt 4 der textlichen Festsetzungen macht das LBM darauf aufmerksam, dass die Bauverbotszone gem. Landesstraßengesetz, parallel der Kreisstraße, auf alle Hochbauten anzuwenden ist.
3. Hinsichtlich der Bepflanzung macht das LBM darauf aufmerksam, dass das Lichtraumprofil der Kreisstraße 34 freizuhalten ist. Zudem ist das Landesnachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Stellungnahme des planenden Büro's in Absprache mit der Verwaltung:

zu 1./ Das Baugebiet wurde in Anlehnung an die umgebende Bebauung und Ausweisung in dem angrenzenden Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Werden alle Nutzungen außer "Wohnen" für unzulässig erklärt, müsste ein "Reines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Dies ist jedoch mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vereinbar.

Zudem ist nicht nachvollziehbar dargelegt, warum bei Nutzungen außer "Wohnen" die örtlichen Gegebenheiten bei diesem Grundstück zu verkehrlichen Beeinträchtigungen auf der K 34 führen können und bei den Nachbargrundstücken nicht.

Es wird daher vorgeschlagen nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus der zulässigen Nutzung auszunehmen. Alle anderen Nutzungen werden bei den derzeitigen Grundstücks-

verhältnissen und dem bei diesen Nutzungen erforderlichen Stellplatznachweis ohnehin nicht umsetzbar sein.

- zu 2./ Das Verbot der Errichtung von Hochbauten aller Art in der Bauverbotszone ist in Ziffer 6 der Textlichen Festsetzungen ausdrücklich geregelt und in den zeichnerischen Festsetzungen entsprechend dargestellt. Insoweit bezieht sich die Ziffer 4 nur auf den übrigen Grundstücksbereich. Eine Bebauungsplanänderung ist daher hier nicht erforderlich.
- zu 3./ Das Erfordernis der Berücksichtigung des Lichtraumprofils der K 34 und des Landesnachbarrechtsgesetzes ergibt sich aus den einschlägigen rechtlichen Grundlagen und bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung in einem Bebauungsplan. Zur Klarstellung kann jedoch eine entsprechende Formulierung in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Landesbetriebes Mobilität, Speyer werden wie folgt berücksichtigt:

Die textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1 werden wie folgt geändert:

"Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO - außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im Plangebiet unzulässig sind."

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Hinweise werden in Ziffer 4 wie folgt ergänzt:

"Das Lichtraumprofil der Kreisstraße K 34 ist freizuhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen ist das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen."

Im übrigen werden die Anregungen des Landesbetriebes Mobilität Speyer zurückgewiesen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt / Carlsberg, den 20.11.2008 / 17.12.2008

Carlsberg, den.....

.....

(Ortsbürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 28.02.2008 die 10. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.10.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit / Träger öffentlicher Belange §13 BauGB

Der Gemeinderat Carlsberg hat am 28.08.2008 den Bebauungsplanentwurf angenommen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB wurde die Öffentlichkeit von der o.a. Änderung in Kenntnis gesetzt. Mit Frist vom 13.10.2008 bis zum 14.11.2008 konnten Stellungnahmen vorgebracht werden.

Die von der Planung berührten öffentlichen Planungsträger wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Carlsberg, den.....
.....
(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 10. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) sowie die Satzung über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung vom 25.03.2008 sowie die Begründung in der Fassung vom 25.03.2008 wurde am 11.12.2008 als Satzung beschlossen.

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

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den.....
.....
(Ortsbürgermeister)

Bebauungsplan "Ortskern - 10. Änderung"

Ausgefertigt:

Carlsberg, den.....
.....
(Ortsbürgermeister)