

# Bebauungsplan "Ortskern – 11. Änderung" Ortsgemeinde Carlsberg Kreis Bad Dürkheim

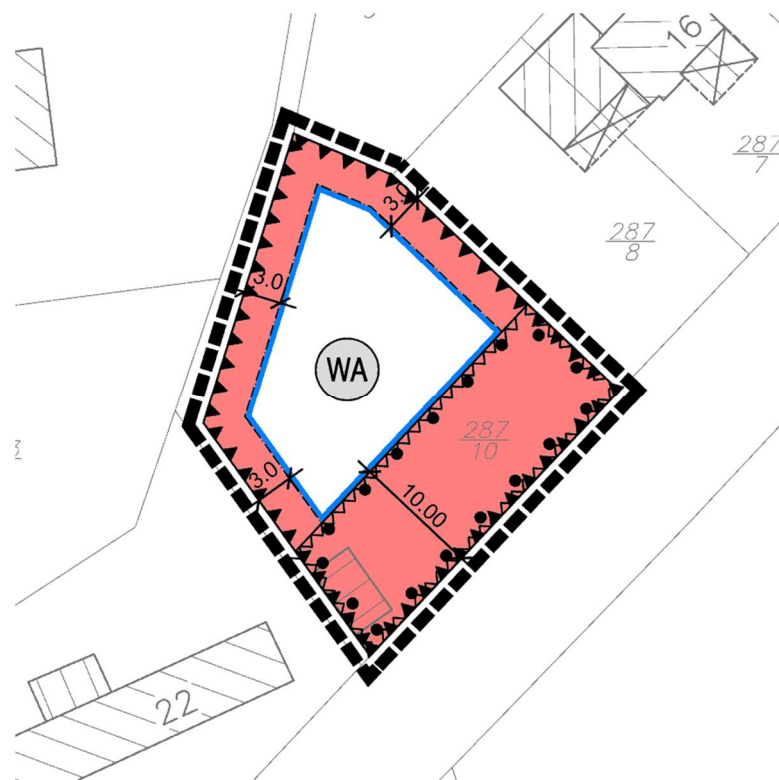
## Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die Textlichen Festsetzungen behalten weiter Ihre Gültigkeit.

Sie sind nachfolgend abgedruckt.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 7) wurden ergänzt.



Oktober 2011



---

Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Ortsgemeinde Carlsberg war, übereinstimmt.

Carlsberg,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dr. Werner Majunke  
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6361.919-0  
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Oktober 2011



Textliche Festsetzungen

---

**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 Geschoßflächenzahl (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 freizuhalten 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.



Textliche Festsetzungen

**Freihaltestreifen K 34**

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

(Bauverbotszone auch für Nebenanlagen)

**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.

Auf dem Flurstück Nr. 287/10 ist auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern der bestehende Nadelbaumbestand in einen Strauchbestand umzuwandeln. Dazu sind die bestehenden Fichten weitestgehend zu entfernen und durch mind. 40 Sträucher der Artenliste D (1 Exemplar/2,25 m<sup>2</sup>) zu ersetzen.

Des Weiteren sind auf dem Flurstück 4 hochstämmige Obstbäume der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Beim Anpflanzen von Bäumen ist zum Straßenrand ein ausdrücklicher Abstand zu K 34 einzuhalten, um passive Schutzeinrichtungen zu vermeiden (mindestens 3 m).



Textliche Festsetzungen

**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.



Textliche Festsetzungen

## 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 brauntönen 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 abzupflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.



Textliche Festsetzungen

## 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 Lichttraumprofil 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

### 5. Altablagerungen

Sollten Verdachtsmomente bei Baumaßnahmen zu Altlasten auftauchen, sind diese der SGD Süd zu melden und weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Stand:

Ausgefertigt:

Carlsberg den 22.01.2009



  
(Ortsbürgermeister)

## 11. Änderung

Ausgefertigt:

Carlsberg, den .....

(Ortsbürgermeister)



Textliche Festsetzungen

P F L A N Z L I S T E N

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(Fagus sylvatica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Roß-Kastanie	(Aesculus spec.)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyrastrer)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Sand-Birke	(Betula pendula)



Textliche Festsetzungen

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweigrifflicher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Hasel	<i>(Corylus avellana)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Traubenkirsche	<i>(Prunus padus)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Berberitze	<i>(Berberis)</i>
Kornelkirsche	<i>(Cornus mas)</i>
Holunder	<i>(Sambucus nigra)</i>
Rotdorn	<i>(Crataegus laevigata)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Schneeball	<i>(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")</i>

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäum)