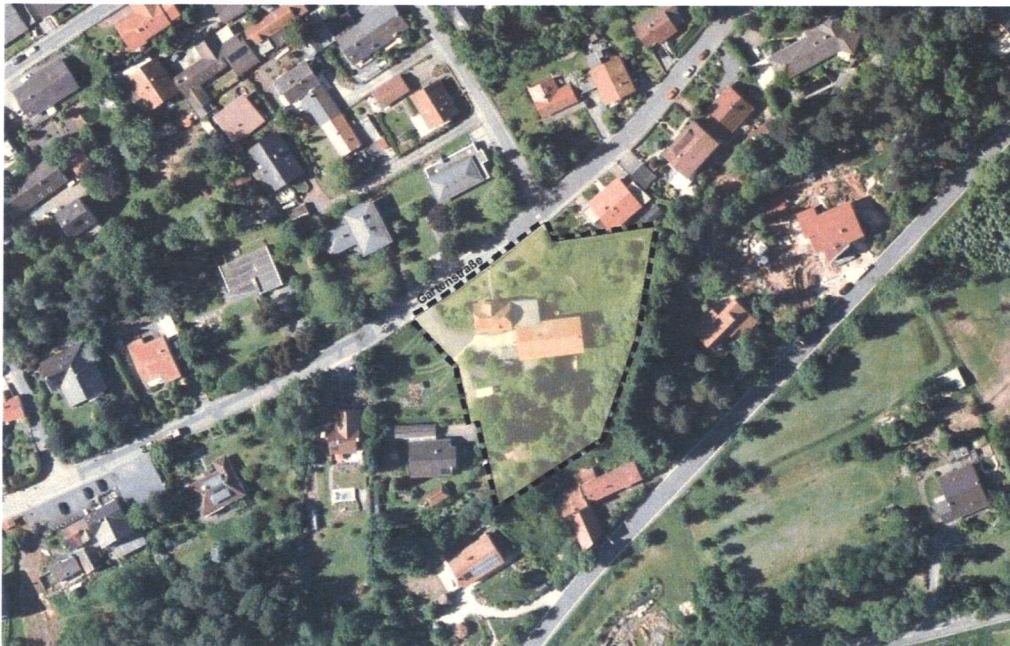


## 2. Ausfertigung



### Bebauungsplan "Ortskern - 12. Änderung" Ortsgemeinde Carlsberg Kreis Bad Dürkheim

#### Textliche Festsetzungen



März 2013

Hinweis:

*Die Textlichen Festsetzungen werden im Wesentlichen beibehalten. Die geringfügigen Änderungen der Textlichen Festsetzungen sind kursiv dargestellt.*



Textliche Festsetzungen

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Carlsberg war, übereinstimmt.

Carlsberg,

den 25.03 2013



Majunke

Herr Werner Majunke  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: 0 63 61.91 90  
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im März 2013



Textliche Festsetzungen

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

#### **I.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **I.1.1.1 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.

#### **I.1.2 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 Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut, wird bei eingeschossiger Bauweise auf 4,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise auf 7,50 m festgesetzt.

#### **I.1.3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Textliche Festsetzungen

**I.1.4 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 innerhalb und außerhalb* der überbaubaren Fläche zulässig.

**I.1.5 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.

**I.1.6 Verkehrsflächen - Anschluss an die Verkehrsflächen, Ein-/Ausfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Festsetzung gestrichen, da ohne Bedeutung. -

**I.1.7 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.

**I.1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Obstbaumhochstämme auf dem Flurstück Nr. 316/12 sind dauerhaft zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

**I.1.9 Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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.



## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 LBauO)

### II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### II.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.

#### II.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° bis 46° auszuführen und mit rot- und brauntonigen *sowie anthrazitfarbigen* 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.

### II.2 Gestaltung der Stellplätze

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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



### **II.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

#### **II.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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.

#### **II.3.2 Abfallbehälter**

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



### **III. Hinweise**

#### **III.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.

#### **III.2 Ver- und Entsorgung**

Die *Ver- und Entsorgung* ist an das vorhandene System anzuschließen.

#### **III.3 Erdaushub**

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

#### **III.4 Flächenversiegelung**

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.