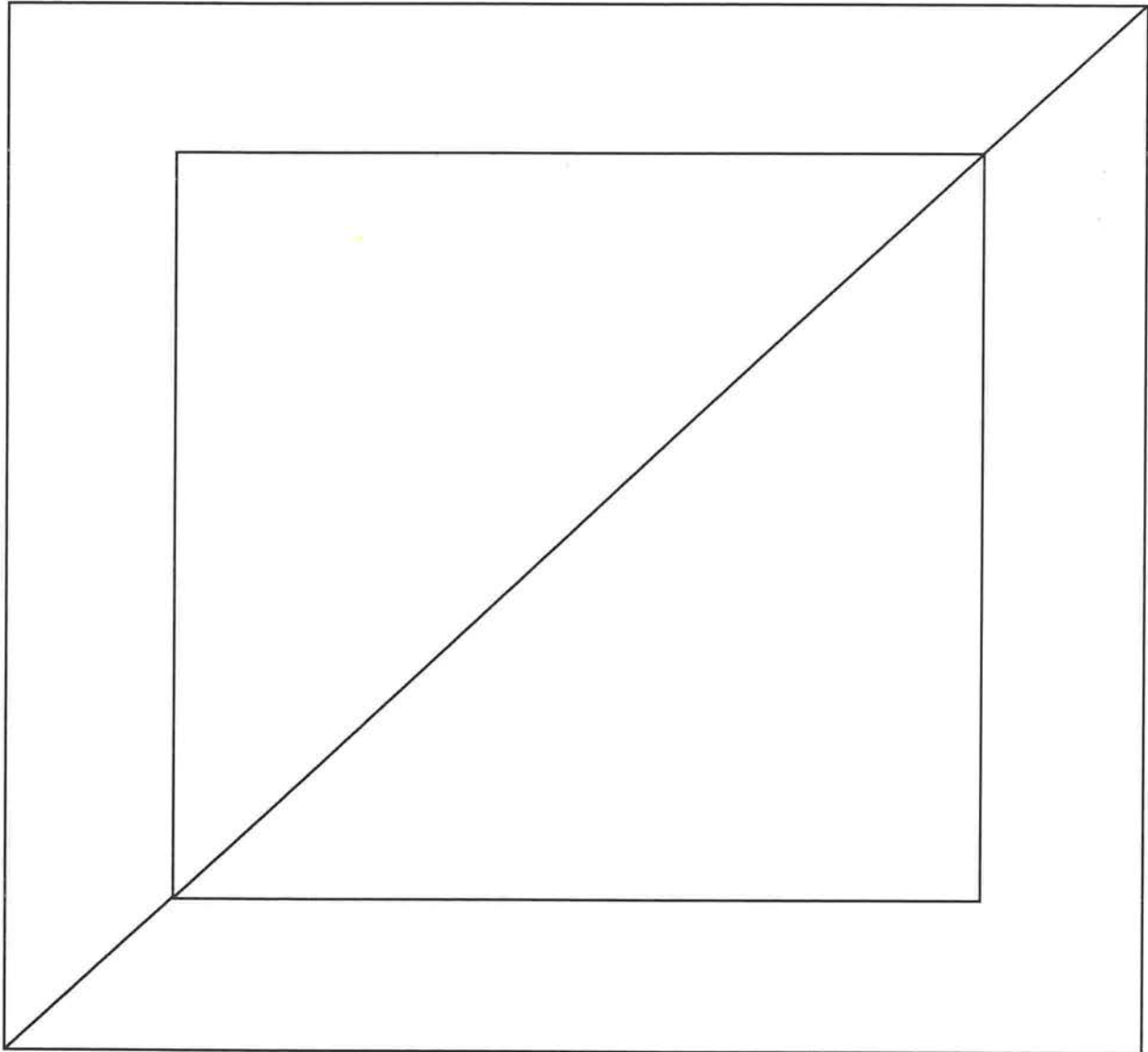


ROSKAMP + NEUMÜLLER
INGENIEURE GMBH



2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"

Ortsgemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

16. Mai 1995

Textliche Festsetzungen zur

2. 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.

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenzen keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese aus der Zeichnung 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **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**) in der Fassung vom 30.07.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.11.1986 (GVBl. S. 307 - Berichtigt GVBl. 1987 S. 48) zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8.04.1991 (GVBl. S. 118)

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 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.
 - 1.2 **Sondergebiet 'Ladengebiet'** § 11 BauNVO
Zulässig sind im Erdgeschoß (zugleich 1. Vollgeschoß) Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche unter 500 qm. Außerdem sind Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie über dem ersten Vollgeschoß Räume für freie Berufe und Wohnungen zulässig.

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 und bei dreigeschossiger Bauweise auf 9,50 m festgesetzt.

3. **Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgelegt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei
 - auf den mit **a1** gekennzeichneten Flächen, die Gebäude an eine seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden können (Grenzbebauung).
 - auf den mit **a2** gekennzeichneten Flächen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

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 Flächen zulässig.

5. **Fläche für den Gemeinbedarf** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Die Fläche für den Gemeinbedarf dient für kirchliche (Kirche und Pfarrhaus) Zwecke der Ortsgemeinde Carlsberg.

6. **Fläche für Sport- und Spielanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen ist eine Sporthalle mit zugeordneten Nebengebäuden bzw. Zubehörräumen zulässig.
Des weiteren ist die Errichtung eines - als Hausmeisterwohnung für die Sportanlage dienenden - Wohngebäudes zulässig.

7. **Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Auf der "Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung: Kerweplatz" ist die Errichtung von maximal zwei Garagen sowie von - der geplanten Nutzung als Kerweplatz eindeutig zugeordnete - Nebenanlagen zulässig.

8. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sind landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Art und Umfang der Pflanzung richten sich nach dem vorgesehenen Nutzungszweck:

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten 'Öffentlichen Grünfläche: Parkanlage' ist der alte Friedhof in einen innerörtlichen Park umzugestalten. Die Pflanzmassnahmen richten sich nach einem zu erstellenden Fachplan.

Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten 'Öffentlichen Grünfläche: Kinderspielplatz' dürfen keine giftigen, gifthaltigen oder dornigen Pflanzen gepflanzt werden. Der Spielplatz ist gegenüber der umliegenden Wohnbebauung durch geeignete Pflanzmassnahmen abzuschirmen.

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

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die im zeichnerischen Teil festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen zur Erhaltung bzw. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Arten zu ersetzen.

Die bestehenden lebenden Hecken als Einfriedungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auch ohne gesonderte Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist im gesamten Geltungsbereich der vorhandene Bewuchs zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten.

10. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

10.1 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.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 86 LBauO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 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-, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 70 % 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.

Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze sind unzulässig.

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.

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 Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.
3. **Erdaushub**
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.

Ausgefertigt: 28.09.1995
Carlsberg den,.....



.....
(Ortsbürgermeister)
(Knappe)

Begründung zur
2. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

Des weiteren waren bauordnungsrechtliche Festsetzung, wie bsplw. die zulässige Höhe der Kniestöcke zu ändern.

Weiterer Anlass für die Planänderung ist die Aufhebung des Fußweges von der Gartenstrasse bis zur Poststrasse. Dieser Fußweg ist nicht realisierbar, da er im Bereich des Flurstückes 324/48 die Nutzung des Grundstückes erheblich einschränken würde (die Ausfahrt aus der dort befindlichen Halle wäre nicht mehr möglich). Die Gemeinde hat daher die Herausnahme des Fußweges aus dem Bebauungsplan beschlossen.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Grundkonzeption wurde durch die Überarbeitung im Grundsatz nicht verändert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Baugebiet ist weiterhin überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" und in einem Teilgebiet als "Sondergebiet: Ladengebiet" gekennzeichnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand innerhalb des Baugebietes. Im Gegensatz zur bislang gültigen Fassung des Bebauungsplanes wird nunmehr auch für das "Sondergebiet: Ladengebiet" das Maß der baulichen Nutzung über Grundflächen- und Geschoßflächenzahl definiert. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

Die zusätzlich zur Zahl der Vollgeschosse festgesetzte maximale Traufhöhe wurde in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes erhöht, um zur eigentlichen Geschosshöhe auch tatsächlich einen Kniestock errichten zu können. Die bisherigen Höhenfestsetzungen ließen dies nicht zu.

4.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wurde die zulässige Bauweise neu definiert. Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes ist weiterhin die offene Bauweise festgesetzt; für das "Sondergebiet: Ladengebiet" die geschlossenen Bauweise.

Entsprechend dem Bestand bzw. der neuen Planungskonzeption (insbesondere im Bereich der Tennishalle) wurde in Teilbereichen die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht zum einen die Errichtung von Gebäuden auf einer seitlichen Grundstücksgrenze (a1), zum anderen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m (a2).

Des weiteren wurden Änderungen der Baugrenzen vorgenommen, um einerseits die adäquatere Bebaubarkeit der Grundstücke zu sichern (vgl. Ziffer 3 der Begründung) und andererseits eine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Landesbauordnung zu erzielen (Einhaltung eines seitlicher Grenzabstandes). Im Bereich der Gartenstrasse wurden weiterhin die überbaubaren Grundstücksflächen bewußt eng gefasst und die Baugrenzen weit von der Strassenbegrenzungslinie zurückgesetzt, um den bestehenden Charakter der aufgelockerten, stark durchgrüntem Bebauung zu erhalten.

4.4 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 'Ortskern', nach der Garagen

bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern nur auf einer Bau-
wichseite zulässig waren ist ortsuntypisch. Derzeit befinden sich bereits eine Vielzahl
derartige Bauwerke auf bislang als nicht überbaubare Bereiche gekennzeichneten
Flächen, teilweise als Grenzbebauung. Die Festsetzung wurde deshalb dahingehend
geändert, daß nunmehr Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch in den nicht
überbaubaren Bereichen der einzelnen Grundstücke zulässig sind.

Auf den Grundstücken FISTNr. 211/19 und 211/21 wurde eine überbaubare Fläche ein-
getragen, um hier ein Gebäude für die Hausmeisterwohnung der angrenzenden Ten-
nisanlage errichten zu können. Die Hausmeisterwohnung ist zur Betreuung und zum
Schutz der Anlage notwendig. Die Gebäudehöhe wurde auf ein Vollgeschoss be-
grenzt, um der Ortsrandlage der Grundstücke Rechnung zu tragen.

4.5 Grünordnung

Die 'Öffentliche Grünfläche: Parkanlage' in der östlich Linienstrasse ist entfallen, da
sie aufgrund der geringen Größe keine freiraumplanerische oder landespflegerische
Funktion wahrnehmen kann. Auch aus städtebaulicher Sicht ist die Grünfläche an die-
ser Stelle nicht sinnvoll.

Das Flurstück 267/1 wurde als Fläche für die Fortswirtschaft gekennzeichnet. Im ur-
sprünglichen Bebauungsplan war diese Fläche mit keiner eindeutigen Kennzeichnung
versehen.

Im übrigen wurde die als "Öffentliche Grünfläche: Parkanlage" gekennzeichnete Flä-
che um ein Pflanzgebot bzw. Erhaltungsgebot ergänzt, da nur so die Beseitigung, we-
sentliche Beeinträchtigung und Zerstörung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als Ordnungswidrigkeit geahndet und
nach § 178 BauGB Pflanzgebote ausgesprochen werden können. Die alleinige Fest-
setzung einer Öffentlichen Grünfläche ist hier nicht ausreichend.

Die westlich des alten Friedhofes gelegene Grünfläche (mit Wendepplatz) wurde zur nä-
heren Konkretisierung der geplanten Flächennutzung als "Öffentliche Grünfläche:
Kerweplatz" ausgewiesen. Die Kerweplatznutzung erstreckt sich lediglich über einen
geringen Zeitraum im Jahr, so daß für den überwiegenden Teil des Jahres die Fläche
tatsächlich als Grünfläche für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Aus diesem Grund ist die -
auch im Ursprungsplan enthaltene - Festsetzung "Grünfläche" haltbar.

4.6 Erschliessung

Das Erschliessungssystem wurde grundsätzlich beibehalten. Es erfolgte lediglich die
Herausnahme des Fußweges von der Gartenstrasse zur Poststrasse sowie die An-
passung der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich" an
die vorhandenen Gegebenheiten. Im bisher gültigen Bebauungsplan war die Fläche
zwischen den Grundstücken Brunnenstrasse 1 und 14 und den öffentlichen Parkplät-
zen ebenfalls als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich"
ausgewiesen, obwohl es sich de facto um die private Grundstücksfläche zu den o. a.
Grundstücken handelt. Entsprechendes gilt für die Grundstücke Brunnenstrasse 8 und
11.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.8 Gestaltung

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.

Insbesondere wurde die Kniestockhöhe geändert, da bei einer Höhe von bislang nur 0,4 m eine Aufmauerung kaum möglich ist. Die Kniestockhöhe wurde deshalb auf 1,2 m erhöht. Dies gibt den Bauherren mehr Dispositionsfreiheit bzw. es kann auf die mit wesentlich mehr Bauvolumen und Baukosten verbundene Errichtung eines zweiten Geschosses verzichtet werden.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	23,6 ha	100,0 %
Verkehrsfläche	2,2 ha	9,3 %
Öffentliche Grünfläche	0,6 ha	2,6 %
Fläche für die Land-/Forstwirtschaft	1,2 ha	5,1 %
Fläche für den Gemeinbedarf	0,2 ha	0,8 %
Fläche für Sport-/ Spielanlagen	0,2 ha	0,8 %
Fläche des Sondergebietes	0,5 ha	2,1 %
Nettowohnbaufläche	18,7 ha	79,3 %

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltverträglichkeit

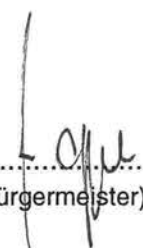
Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine negativen Umweltauswirkungen. Die Eingriffe in Natur- und Landschaft durch Neubauten können auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden.

6.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Erschliessung ist bereits vorhanden. Es entstehen keine Kosten für die Gemeinde.



Ausgefertigt:

Altleiningen den 28.09.1995  (Ortsbürgermeister)

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 13.09.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 19.09.1995

Im Auftrag


(Eichner)

Anlage zur Begründung Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

Beteiligung der Bürger (Vorgezogene Bürgerbeteiligung)

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 31.10.1994 bis 14.11.1994 (Veröffentlichung vom 27.10.1994) Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen nachfolgende Anregungen und Bedenken ein:

Herr K. Scheid, Eigentümer des Grundstücks F1StNr. 323

Niederschrift vom 7.11.1994

Gemäß Planentwurf ist auf dem Grundstück nur eine einseitige Bebauung vorgesehen. Herr Scheid bittet, die geplante Strasse in die Mitte des Grundstücks zu verlegen, damit eine beidseitige Bebauung möglich ist.

Kommentar:

Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die vorgeschlagene Änderung nicht möglich. Das Grundstück hat an der Lindenstrasse neben dem bereits bestehenden Gebäude nur eine Grundstücksbreite von ca. 17 m und ist im hinteren Bereich etwas mehr als 40 m breit, so daß es rein technisch nicht möglich ist, dem Wunsch Rechnung zu tragen. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.

Frau S. Müller, Am Herrnkopf 28, Carlsberg

Schreiben vom 9.1.1995

Zur Betreuung der bereits bestehenden Tennisanlage mit Tennishalle beabsichtigt Frau Müller als Eigentümerin der Anlage die Grundstücke F1StNr. 211/19 und 211/21 zu erwerben und dort eine Hausmeisterwohnung für die Anlage zu errichten. Das vorhandene Gebäude soll aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden. Dieses Planungsvorhaben ist nach dem derzeitigen Planungsentwurf nicht möglich. Frau Müller beantragt daher die Änderung des Bebauungsplanes bzgl. der Ausweisung einer überbaubaren Fläche für die geplante Hausmeisterwohnung.

Kommentar:

Der Antrag ist nachvollziehbar und begründet. Die beiden Grundstücke F1StNr. 211/19 und 211/21 werden daher in die ausgewiesene Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einbezogen. Auf den beiden Grundstücken wird eine Fläche zur Errichtung einer Hausmeisterwohnung für die Tennisanlage ausgewiesen. Die Hausmeisterwohnung ist nur in einem eingeschossigen Gebäude zulässig. Die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend geändert.

Arbeiter-Samariter-Bund, Carlsberg und Ortsgemeinde Carlsberg

Schreiben vom 23.2.1995

Einreichung eines Bauvorhabens zur Errichtung einer Doppelgarage mit WC-Anlage zur Nutzung insbesondere für den Kerweplatz auf den Grundstücken F1StNr. 320/3 und 320/4.

Kommentar:

Die Fläche wird zur näheren Konkretisierung des Planungsvorhabens der Gemeinde als "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kerweplatz" ausgewiesen. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die Textlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, daß auf dieser Fläche maximal 2 Garagen sowie weitere, der Kerweplatznutzung untergeordnete, Nebenanlagen (also auch WC-Anlagen) zulässig sind. Da die Fläche nur zu wenigen Anlässen im

Jahr als Kerweplatz genutzt wird und ansonsten der Öffentlichkeit als "Grünfläche" zur Verfügung stehen soll, ist die Planänderung als geringfügig einzustufen.

Dignus GmbH und Wohnbau Ruchheim GmbH, Mannheim

Schreiben vom 2.05.1995

Auf dem Grundstück F1StNr. 245/62 soll eine Garage erstellt werden. Die Fläche ist im Bebauungsplanentwurf allerdings als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich" ausgewiesen. Antrag auf Umwandlung der Flächennutzung.

Kommentar:

Analog zum Grundstück Brunnenstrasse 1 wird die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich" auch auf diesem Grundstück reduziert, so daß die Errichtung der Garagen möglich wird.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27. 12.1994 mit Termin bis 15.02.1995 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
Stellungnahme vom 27.12.1994

Keine Bedenken

Strassen- und Verkehrsamt Speyer
Stellungnahme vom 11.01.1995

Keine Bedenken

Katasteramt, Grünstadt
Stellungnahme vom 4.01.1995

Keine Bedenken

Landwirtschaftskammer, Kaiserslautern
Stellungnahme vom 5.01.1995

Keine Bedenken

Deutsche Bundespost, Telekom, Direktion Karlsruhe
Stellungnahme vom 17.01.1995

Keine Bedenken

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt/Weinstr.
Stellungnahme vom 23.01.1995

Keine Bedenken

Untere Forstbehörde, Forstamt Bad Dürkheim

Schreiben vom 29.12.1995

Verweis auf den gemäß Landesverordnung zur Durchführung des Landesforstgesetzes vom 17.5.1993 notwendigen Sicherheitsabstand zu einer Wohnbebauung von 30 m.

Kommentar:

Der Bebauungsplan "Ortskern" umfasst den innerörtlichen Bereich der Gemeinde Carlsberg.

Angrenzende Waldflächen bzw. -grundstücke sind nur im Bereich der Waldstrasse vorhanden. Diese ist aber bereits vollständig bebaut, die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern hier nur den Bestand. Die Stellungnahme ist daher nur als Hinweis zu beachten.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Schreiben vom 28.3.1995

Keine Bedenken

Empfehlung zur Änderung der Definition der Traufhöhe entsprechend der hierzu ergangenen Rechtssprechung sowie der Prüfung ob angesichts der Festsetzung der maximalen Traufhöhen die Festsetzung des Höchstmasses für Kniestöcke entfallen kann.

Die Bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 3.2 sollte unter Planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 8 subsumiert werden.

Kommentar:

Die Empfehlungen der Unteren Landesplanungsbehörde werden aufgenommen und die entsprechenden Passagen in den Textlichen Festsetzungen geändert. Da ein ausdrücklicher Gemeinderatsbeschluss vom 17.03.1995 vorliegt, eine Kniestockhöhe bis 1,20 m zuzulassen, wird diese Passage in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.2 belassen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim / Neustadt/ Hettenleidelheim, den 16.5.1995

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 3.07.1995 bis 2.08.1995 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.06.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Anregungen und Bedenken sind nicht eingegangen.

Bad Dürkheim / Neustadt/ Hettenleidelheim, den 9.08.1995

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 30.07.1992 mit Ergänzung vom 29.04.1993, 30.09.1993 und 17.03.1994 die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.10.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

§ 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 20.04.1995 die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hat in der Fassung vom 16. Mai 1995 vom 3.07.1995 bis 2.08.1995 öffentlich ausgelegen.

Carlsberg, den 03.08.95

(Ortsbürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 16. Mai 1995 sowie die Begründung in der Fassung vom 16. Mai 1995 wurde am 31.08.95 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 06.09.95

(Ortsbürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB

Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. vom abgeschlossen.

Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 01.10.1995
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Ortskern"

Ausgefertigt:

Carlsberg, den 28.05.1995

(Ortsbürgermeister)