

**INPLUS Umweltplanung GmbH**  
Stadtplanung - Landschaftsarchitektur

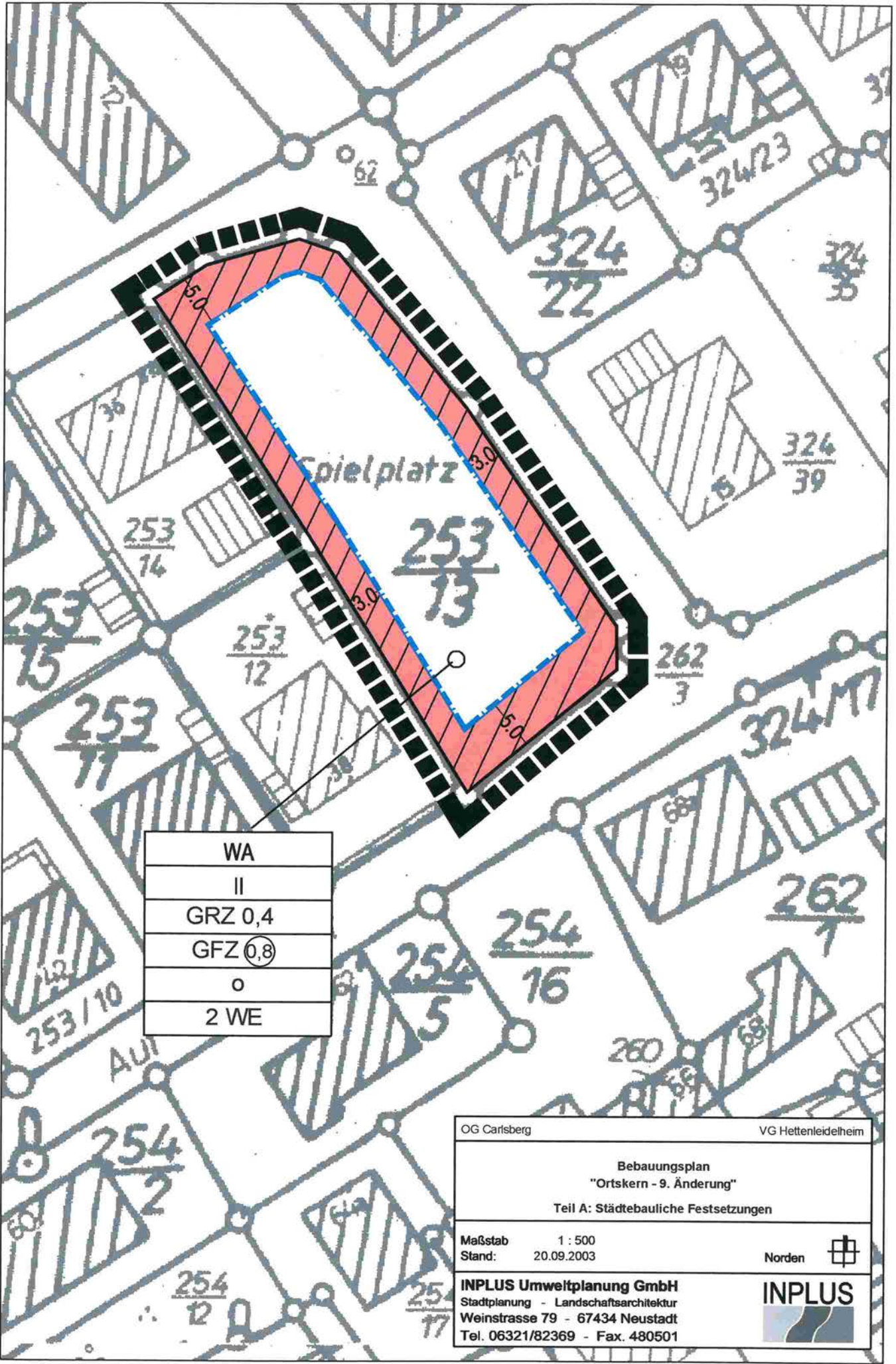
INPLUS Umweltplanung GmbH - Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt - Tel. 06321-82369 - Fax. 06321 - 480501 - Email: INPLUS@gmx.net

**Bebauungsplan "Ortskern - 9. Änderung"**  
und  
Satzung über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen



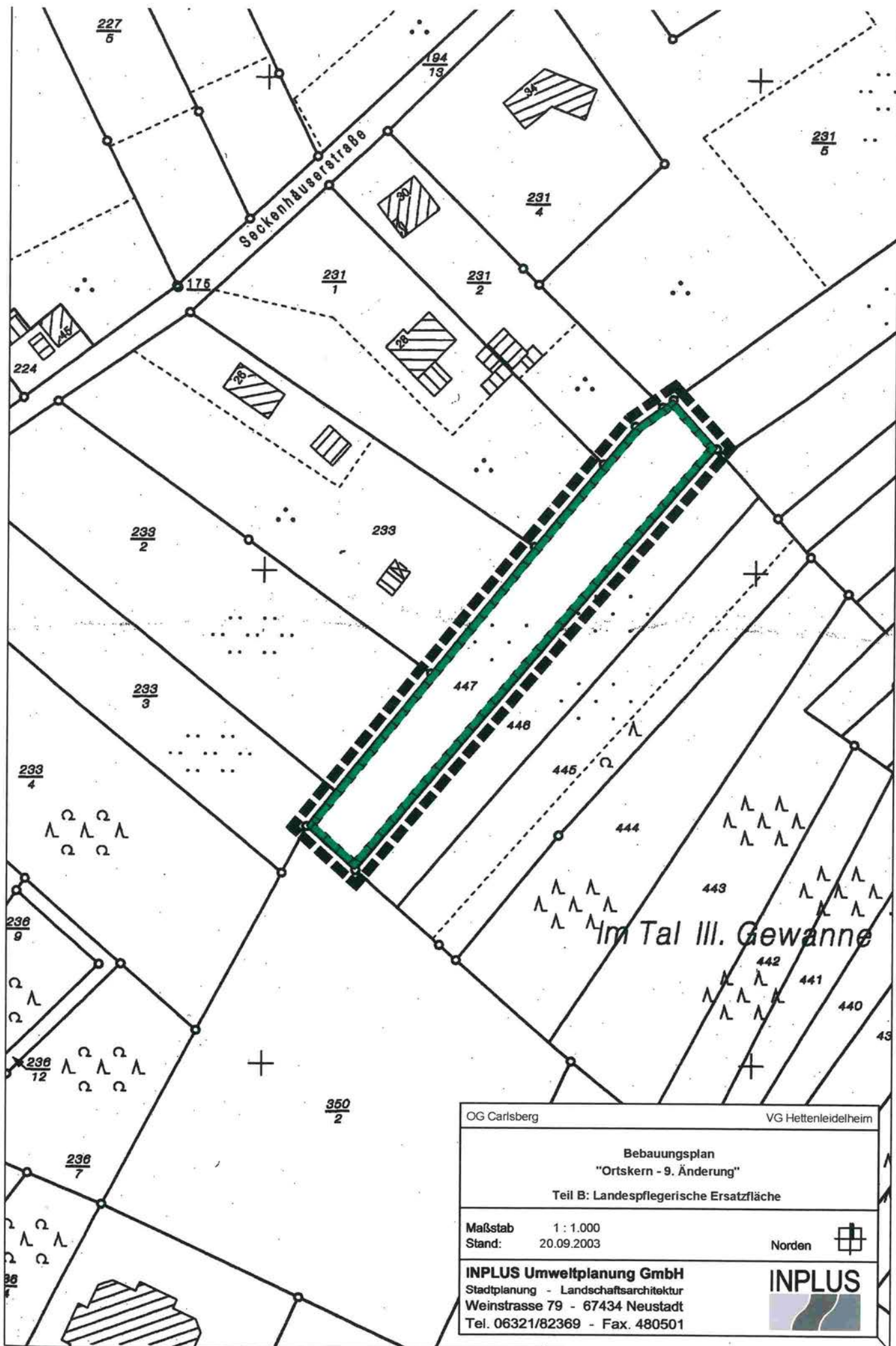
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**  
**Ortsgemeinde Carlsberg**

20. 09. 2003  
8. 06. 2004



WA
II
GRZ 0,4
GFZ (0,8)
o
2 WE

OG Carlsberg	VG Hettenteleideiheim
<b>Bebauungsplan</b> <b>"Ortskern - 9. Änderung"</b> Teil A: Städtebauliche Festsetzungen	
Maßstab	1 : 500
Stand:	20.09.2003
Norden 	
<b>INPLUS Umweltplanung GmbH</b> Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	
	



OG Carlsberg	VG Hettenleidelheim
<b>Bebauungsplan</b> "Ortskern - 9. Änderung" Teil B: Landespflegerische Ersatzfläche	
Maßstab	1 : 1.000
Stand:	20.09.2003
<b>INPLUS Umweltplanung GmbH</b> Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501	
Norden	 

## Zeichnerische Festsetzungen



**Allgemeines Wohngebiet**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



**Grundflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO



**Geschossflächenzahl**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, 20 BauNVO



**Zahl der Vollgeschosse**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 ,17 ,20 BauNVO



**Offene Bauweise**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO



**Baugrenze**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO



**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
§ 9 (1) Nr.6 BauGB



**Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr.20 BauGB



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB

## Sonstige Planzeichen



**Bestehende Grundstücksgrenzen**



**Bestehende Gebäude**

## Nutzungsschablone

WA	Baugebietsart
II	Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
o	Bauweise

**Textliche Festsetzungen zur**  
**9. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"**  
**Gemeinde Carlsberg**  
**Verbandsgemeinde Hettenleidelheim**

**HINWEIS:**

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, zwei Planzeichnungen (Teil A: Städtebauliche Festsetzungen im Maßstab 1 : 500 und Teil B: Landespflegerische Ersatzfläche im Maßstab 1 : 1.000) sowie die Begründung.

---

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) m.W.v. 1.08.2002

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - 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 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 155)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 6.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

## Textliche Festsetzungen

### 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.

#### 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 der Nutzungsschablone 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 und 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.

#### 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 zwei Wohnung pro Wohngebäude begrenzt.

#### 6. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

##### 6.1 Ersatzmassnahmen

Die im Teil B der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzte

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu bepflanzen:

Im nordwestlichen Teil der Fläche ist in einer Breite von 5 m eine Feldhecke aus einheimischen Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind je qm ein verpflanzter Strauch 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.

Die übrige Fläche ist als magere Wiesenfläche zu erhalten und mit 10 Hochstämmen, *Quercus petraea*, 2 x v, reihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche muss 1 x jährlich im Oktober gemäht werden. Der Einsatz von Dünger, Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen.

Die Integration in eine Friedhofsfläche ist zulässig, sofern Feldhecke und Hochstämme erhalten bleiben.

### Pflanzliste

#### Bäume 1.+ 2. Ordnung:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Bäume 3. Ordnung und Großsträucher:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

#### Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen i.S.
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wildflora sind zulässig.

Bei allen Pflanzungen sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1997 geforderten Grenzabstände einzuhalten.

**6.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

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.

**7. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB**

- 7.1 Die Höhe der fertigen Erdgeschoßfußböden, 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**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 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. 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

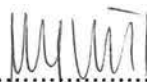
- 1. Archäologische Funde**  
Archäologische Funde (auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2. Ver- und Entsorgung**  
Die Wasserversorgung ist an das vorhandene System anzuschließen.
- 3. Erdaushub**  
Erdaushub soll möglichst vermieden werden. Unbelastetes Aushubmaterial soll im Baugebiet wieder eingebracht werden.
- 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.

Stand: 20.09.2003

**Ausgefertigt:**

Carlsberg den, 05. 11. 2009



  
.....  
(Ortsbürgermeister)

**Begründung zur**

**9. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern"**

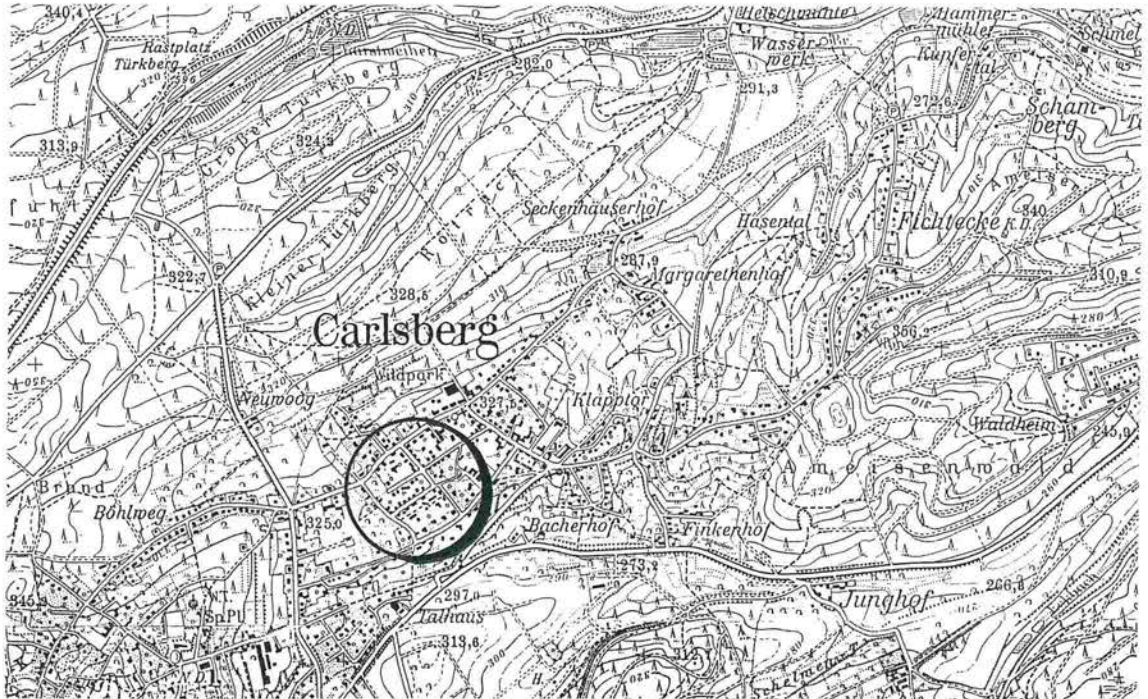
**Gemeinde Carlsberg**

**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 der 9. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" betrifft das Grundstück FISTnr. 253/13 der Gemarkung Carlsberg (als Teil A). Das Grundstück befindet sich mitten im Ortskern zwischen der "Poststrasse" im Norden und der Strasse "Auf dem Forst" im Süden und Osten. Das Grundstück hat eine Grösse von 1.141 qm.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst des weiteren (als Teil B) das ca. 1.600 qm grosse FISTnr. 447 der Gemarkung Carlsberg für die Festsetzung der landespflegerischen Ersatzmassnahmen.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Das Grundstück 253/13 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortskern - 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 15.10.1995. Das Grundstück ist dort als "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz" ausgewiesen und als solcher auch hergerichtet und bislang genutzt worden.

Die das Grundstück allseitig umgebende Nutzung ist die eines Allgemeines Wohngebietes mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden. Die Ausweisung des Bebauungsplanes bestimmt für diese Gebäude max. 2 Vollgeschosse in offener Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8.

### 3. **Erfordernis der Planänderung**

Nach Erkenntnissen des Gemeinderates Carlsberg besteht für den Spielplatz auf dem gemeindeeigenen Grundstück kein Bedarf mehr, zumal im Jahr 2000 im unmittelbar angrenzenden Neubaugebiet "Wohnpark westlich des Ortskerns" ein vollkommen neuer Kinderspielplatz errichtet worden ist.

Zur städtebaulich und landespflegerisch sinnvollen Nachverdichtung in der Ortsgemeinde Carlsberg soll das Grundstück in Wohnbauland umgewandelt werden.

### 4. **Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen**

Das Grundstück 253/13 ist für eine Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der differenzierten Baustruktur der Umgebung sollen auch für dieses Grundstück keine wesentlich einschränkenden Vorgaben getroffen werden.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind - soweit sie für das Grundstück zutreffen - im wesentlichen aus dem Bebauungsplan "Ortskern - 2. Änderung" übernommen.

#### 4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

#### 4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Nutzungsmaß orientiert sich an der umgebenden Bebauung und dem Bestand des angrenzenden Baugebietes. Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

#### 4.3 **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen ist auf zwei Wohnung pro Wohngebäude begrenzt, um die Nachverdichtung (Gebäudegrösse, benötigte Stellplätze) eingrenzen und überschaubar halten zu können.

#### 4.4 **Grünordnung**

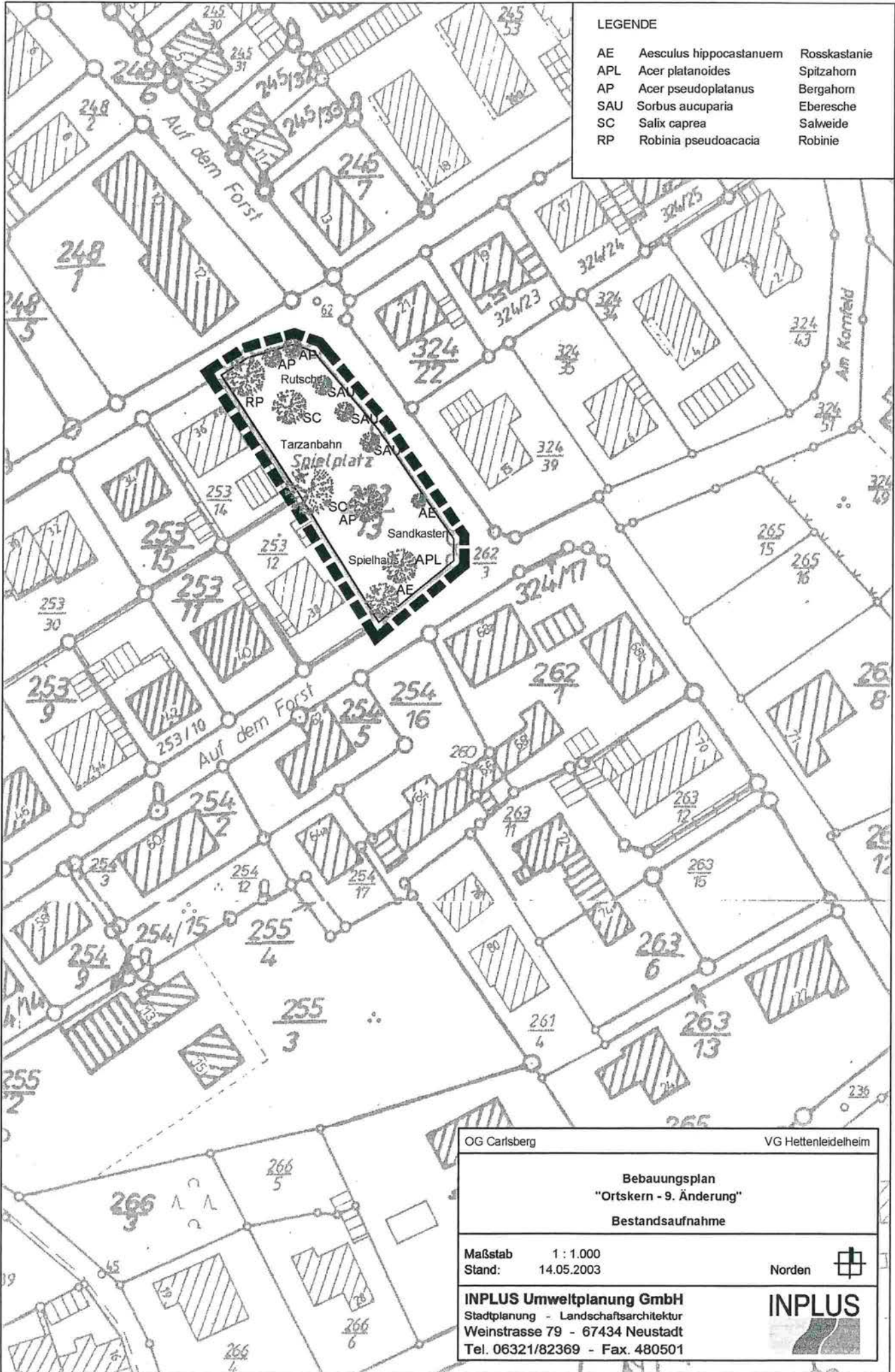
##### **Bestandsdarstellung und Bewertung**

Der Spielplatz ist überwiegend als öffentliche Grünfläche mit grossen Rasenflächen und Hochstämmen hergerichtet (vgl. Plan: Bestandsaufnahme). Es finden sich nur einzelne - wenig attraktive - Spielgeräte und keinerlei natürliche - zum Spielen anregende - Elemente (lose Holzstämmen, "Kletter"findlinge, Wasser,...).

Bei den Gehölzen handelt es sich um Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Salweide (*Salix caprea*), am der östlichen Grundstücksgrenze stehen entlang des Zaunes vereinzelt Ziersträucher, wie Spierstrauch (*Spiraea*), Forsythien (*Forsythia*), Hartriegel (*Cornus alba*), Johannisbeere (*Ribes*) und Feuedorn (*Pyracantha*).

Die Gehölze erreichen Stammumfänge von maximal 50 cm, mit Ausnahme der Robinie, die einen Stammumfang von 80 cm aufweist. Die Höhe der Gehölze liegt bei 7 - 10 m, bei einer Kronenbreite von 4 - 10 m. Die Notwendigkeit einer unbedingten Erhaltung von einzelnen Gehölzen ergibt sich nicht.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Flächen, die für Natur- und Landschaftshaushalt von einer der Bebauung entgegenstehenden Bedeutung sind.



LEGENDE

- |     |                         |             |
|-----|-------------------------|-------------|
| AE  | Aesculus hippocastanuem | Roskastanie |
| APL | Acer platanoides        | Spitzahorn  |
| AP  | Acer pseudoplatanus     | Bergahorn   |
| SAU | Sorbus aucuparia        | Eberesche   |
| SC  | Salix caprea            | Salweide    |
| RP  | Robinia pseudoacacia    | Robinie     |

OG Carlsberg VG Hettenleidelheim

**Bebauungsplan**  
 "Ortskern - 9. Änderung"  
 Bestandsaufnahme

Maßstab 1 : 1.000  
 Stand: 14.05.2003

Norden 

**INPLUS Umweltplanung GmbH**  
 Stadtplanung - Landschaftsarchitektur  
 Weinstrasse 79 - 67434 Neustadt  
 Tel. 06321/82369 - Fax. 480501



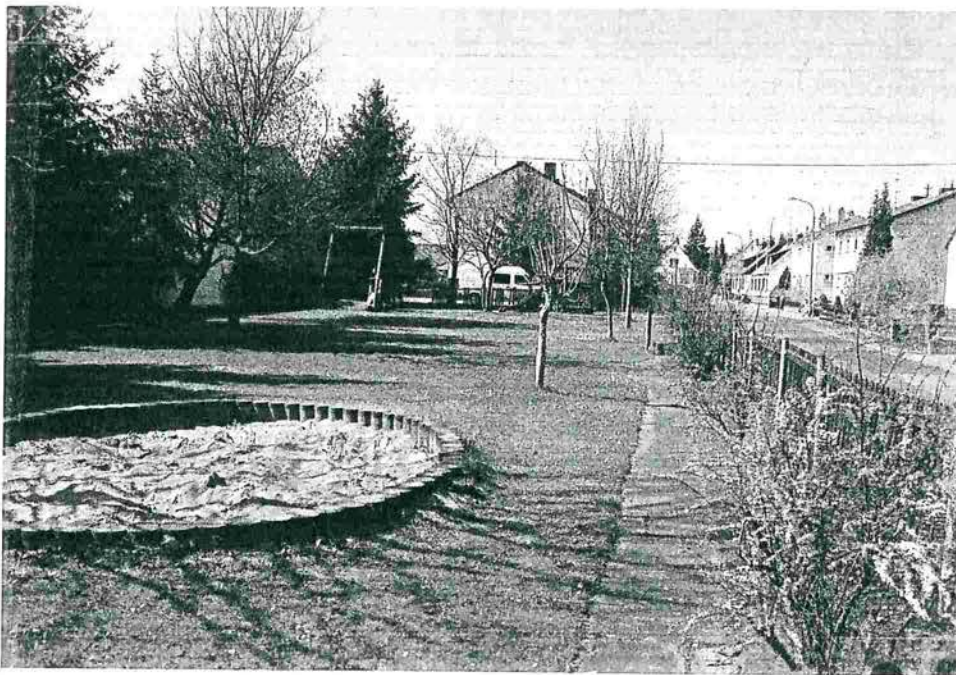


Photo: April 2003

### **Eingriff und Beeinträchtigung des Naturhaushaltes**

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes besteht im wesentlichen in der Bebauung und Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, d.h. insbesondere in der Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen (Bodenbewegungen, Bauwerke, Beanspruchung von Vegetationsfläche, Versiegelung) und der funktionalen Veränderung des Natur- und Landschaftshaushaltes (Beanspruchung von Vegetationsfläche, Veränderung des Bodengefüges, Änderung des Wasserhaushalts, Änderung der Phänologie des Planungsraumes, kleinklimatische Veränderungen).

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Grünfläche und auch die Gehölze durch die Lage im Ortskern und der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz von anthropogenen Einflüssen so bestimmt sind, dass ihre Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild nur eingeschränkt ist. Die Gehölze sind auch von ihrer Art und Ausprägung her kaum geeignet, um wichtige Funktionen im Naturhaushalt wahrnehmen zu können (z.B. als Brut- oder Nahrungsraum). Die Klimafunktionen solcher Flächen sind unbedeutend. Eine gewisse Wertigkeit haben die Hochstämme allerdings für das Ortsbild, wenn auch diese Funktion sich auf das direkte Umfeld beschränkt.

Einen ausgleichenden Eingriff in den Naturhaushalt stellt allerdings die Flächenversiegelung dar. Zur Minderung derartiger Eingriffe und unter Berücksichtigung der Forderungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz wurde festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes werden insgesamt überbaubare Flächen in einer Größenordnung von 40 % der Grundstücksfläche zulässig, zzgl. 50 % hiervon für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Insgesamt ist damit zunächst eine Flächenversiegelung von ca. 680 qm zulässig. Erfahrungsgemäß wird dieser Versiegelungswert allerdings unterschritten. Für die Ausgleichsberechnung soll daher hier von der wahrscheinlichsten Bebauung mit drei Einfamilienhäusern ausgegangen werden, die mit einem oberen Grenzwert von 120 qm Wohnfläche pro Grundstück zzgl. je 50 qm

Garagenfläche (bzw. Stellplatzfläche) berechnet werden, so dass sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 500 qm Fläche ergibt. Diese "Eingriffsfläche" ist im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen (der übliche Ausgleichsumfang von 1 : 3 kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, d.h. insbesondere der Flächenwertigkeit reduziert werden).

#### **Ausgleichs-/ Ersatzfläche**

Ein Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Baugebietes selbst nicht möglich. Als Ersatzfläche wurde daher das Grundstück 447 der Gemarkung Carlsberg festgesetzt. Das Grundstück liegt zwischen der Friedhofstrasse und der Seckenhäuserstrasse im Aussenbereich der Gemeinde. Es handelt sich - ebenso wie die angrenzenden Flurstücke 446 und 445 - um eine magere Wiesenfläche trockener Prägung mit erstem Birkenanflug, die in Besitz der Gemeinde Carlsberg ist. Nordwestlich grenzen die Gärten der Wohnbebauung der Seckenhäuserstrasse an, nordöstlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und südlich der Friedhof. Südöstlich der FISTNr. 445 befinden sich die ersten Ausläufer des Pfälzer Waldes.

Die Flurstücke 445, 446 und 447 werden evtl. für die Friedhofserweiterung benötigt. Die landespflegerischen Ersatzmassnahmen sollen diese mögliche spätere Nutzung berücksichtigen.

#### **Ersatzmassnahmen**

Im nordwestlichen Teil der Fläche soll in einer Breite von 5 m eine Feldhecke aus einheimischen Laubgehölzen hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Hierzu sind je qm ein verpflanzter Strauch 60 - 100 und je 50 qm ein Heister oder Solitärstrauch, 125 - 150 und je 100 qm ein Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität zu setzen.

Die übrige Fläche ist als magere Wiesenfläche zu erhalten und mit und mit 10 Hochstämmen, *Quercus petraea*, 2 x v, reihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche muss 1 x jährlich im Oktober gemäht werden. Der Einsatz von Dünger, Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen.

Die Integration in eine Friedhofsfläche ist zulässig, sofern Feldhecke und Hochstämme erhalten bleiben.

Mit diesen Festsetzungen ist gewährleistet, dass eine spätere Friedhofsnutzung möglich bleibt, ohne für die Umnutzung dann erneut Ausgleichsflächen bereitstellen zu müssen. Eine Abpflanzung des Friedhofbereiches zu den angrenzenden Gärten wäre ohnehin erforderlich, die Hochstammpflanzungen sind in eine Friedhofsnutzung integrierbar.

#### **4.5 Erschliessung**

Die Erschliessung ist vorhanden.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist an das vorhandene System anzuschliessen.

#### **4.7 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. Die Festsetzungen sind aus dem bisherigen Bebauungsplan "Ortskern - 2. Änderung" übernommen worden.

**5. Planungsdaten**

Gesamtfläche des Gebietes Teil A (= Allgemeines Wohngebiet)	1.141 qm
Ersatzfläche (Teil B)	1.630 qm

**6. Auswirkungen der Planung****6.1 Umweltverträglichkeit**

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben nach dem UVPG n.F. eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ob und bei welchen Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, ist in Anlage 1 zum UVPG - n.F. geregelt und richtet sich danach, ob vorgegebene Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden bzw. nach Art und Lage des Vorhabens.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnbebauung innerhalb einer bebauten Ortslage mit einer Grundfläche von maximal 450 qm. Das Vorhaben ist damit von seiner Grösse, Art und Lage nicht UVP-pflichtig.

**6.2 Kostenschätzung und Finanzierung**

Für die Gemeinde fallen die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmassnahmen in geschätzter Höhe von 10.000,- Euro an.

**Ausgefertigt:**

Carlsberg den, 05.11.2004



*[Handwritten signature]*  
.....  
(Ortsbürgermeister)

## 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 10.11.2003 bis 28.11.2003 (Veröffentlichung vom 30.10.2003) Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung):

Im Rahmen dieser vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde eine Unterschriftenliste mit 79 anerkennbaren Unterschriften eingereicht. Die Unterzeichner wehren sich gegen die Planung der Ortsgemeindevertreter, den Spielplatz in Bauplätze umzuwandeln und sprechen sich für dessen Erhalt aus.

Die Umwandlung des Spielplatzes wäre entgegen der europaweiten und auch in Rheinland-Pfalz beworbenen kinderfreundlichen Gestaltung der Dörfer kinderunfreundlich. Die Begründung, daß ein Spielplatz für Carlsberg ausreichend sei, wäre nicht hinreichend. In Carlsberg wohnen in der Altersgruppe 0 - 12 Jahre 347 Kinder. "Ein Spielplatz ist nicht genug !"

### Stellungnahme des planenden Büros in Absprache mit der Verwaltung:

Hinsichtlich der Umwandlung des Spielplatzes in Bauplätze wurde bislang davon ausgegangen, dass eine Zustimmung zu den Planungsabsichten in der Ortsgemeinde vorherrscht und der Spielplatz auch in der Bevölkerung kaum mehr angenommen wird. Daher wurde die Begründung der Planungsabsicht nur kurz dargelegt. Nach der Vielzahl der Unterschriften zu urteilen, ist ein Bedarf / die Nachfrage nach diesem Spielplatz offenbar doch grösser als angenommen. Im folgenden wird daher die Planungsabsicht der Umwandlung des Spielplatzes detaillierter begründet:

Zunächst bleibt festzuhalten, dass die Zahl der Kinder in der Altersgruppe 0 - 12 Jahre in den letzten 5 bis 6 Jahren annähernd gleich geblieben ist. Entsprechend der Gemeindestatistik sind bei Herausrechnung der 13 - 15 jährigen (die in der Altergruppe ab 6 Jahren mitgerechnet sind) ca. 430 Kinder verzeichnet.

In Carlsberg befindet sich allerdings nicht nur ein Spielplatz, sondern - ohne den hier überplanten - insgesamt 3 Spielplätze (Wohnpark, Sonnenberg und Klosterhofstrasse) sowie ein Sportplatz mit Skateranlage und je ein Spielplatz beim Kindergarten "Spatzennest" und der Kindertagesstätte "Kinderkiste".

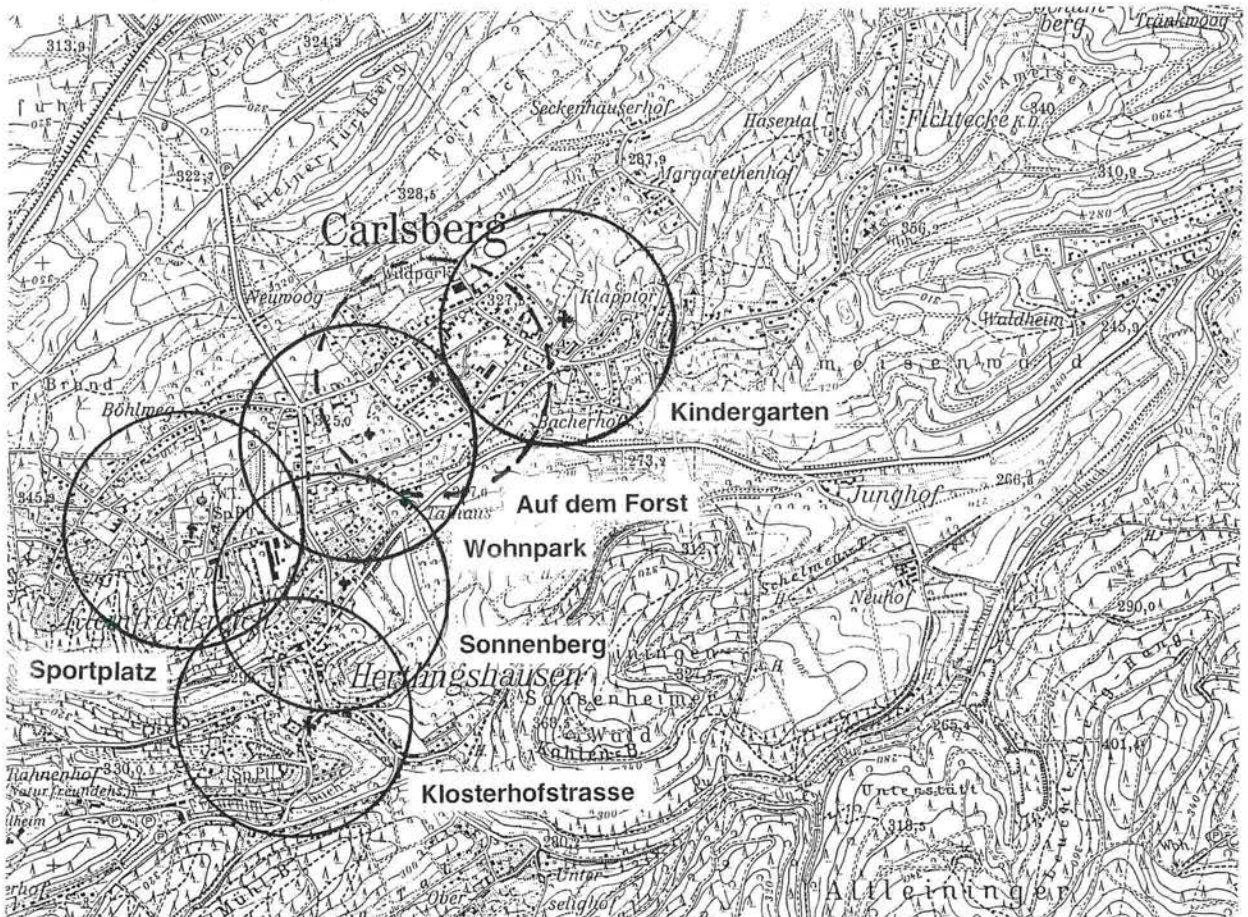
### *Einzugsbereich*

Geht man von den üblicherweise herangezogenen einschlägigen Orientierungswerten in der städtebaulichen Planung aus; liegt der Einzugsbereich für Spielplätze für Kinder von 7 - 12 Jahren bei 900 - 2.000 Einwohner. Für Kinder von 3 - 6 Jahren liegt der erforderliche Mindesteinzugsbereich bei 150 - 900 Einwohnern. Dementsprechend wären rein statistisch 2 - 4 Spielplätze für Carlsberg erforderlich (damit SOLL-Wert erreicht). Diese Orientierungswerte dienen allerdings für Planungen in Städten und grösseren Gemeinde - ohne Berücksichtigung von Ortsteilen mit überwiegend Einfamilienhäusern. Sie stammen aus den 70er Jahren, in einer Zeit, wo Kinder in der geordneten, zonierten Welt störten. Spielplätze entstanden als "Reservate" für Kinder, die ansonsten im Stadtbild keinen Raum mehr hatten. In ländlichen Gemeinden, wie die von Waldflächen eingerahmte und durchzogene Ortsgemeinde Carlsberg, ist aber die umgebende Natur ebenfalls ein Spielplatz für Kinder. Kinder dehnen zudem mit zunehmenden Alter ihren Aktionsradius aus, es gilt diese Entwicklung zu fördern, die Aneignung des öffentlichen Freiraumes durch die Kinder zu gewährleisten. Für die Ortsgemeinde Carlsberg sind allgemeine Orientierungswerte daher nicht sinnvoll heranzuziehen, sondern können durchaus stark unterboten werden.

### Erreichbarkeit

Die DIN 18034 sollte die Erreichbarkeit von Spielflächen für Kinder von 6 - 12 Jahren bis zu 400 m Entfernung (Fussweg) betragen, für Kinder unter 6 Jahre wird eine Entfernung von 200 m angegeben, die Spielflächen für die Kleinkinder sollen zudem in Sicht- und Rufweite der Wohnung liegen. Letztere Werte sind aufgrund der flächenmässigen Ausdehnung in Carlsberg ohnehin nicht zu gewährleisten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass diese Entfernungsangaben wiederum von städtischen Strukturen ausgehen und nicht von Einfamilienhausgebieten. Die Dichtewerte der 200-m-Radien sind üblicherweise nur durch Hinzunahme von "privaten" Spielplätzen in Geschosswohnungsbereichen zu erzielen.

Legt man die Erreichbarkeitslinie von 400 m in Carlsberg zugrunde, ist festzustellen, dass sich die Radien vom neuen Spielplatz im Baugebiet "Wohnpark" und dem von der Planung betroffenen Platz an der Strasse "Auf dem Forst" beinahe überschneiden. Werden die Spielplätze "Sonnenberg" und "Klosterhofstrasse" und der Sportplatz sowie ggfs. noch die am Kindergarten und der Kindertagesstätte (allerdings nicht offen zugänglich) mitberücksichtigt und ebenfalls in die 400 m Radien einbezogen, so ergibt sich insgesamt eine sehr gute Deckung für die Ortsgemeinde Carlsberg (siehe Planskizze).



Planskizze: Erreichbarkeitsradien 400 m

### Ausgestaltung des Spielplatzes

Der Spielplatz "Auf dem Forst" wurde etwa im Jahr 1970 hergestellt. Der Platz ist lediglich mit einer Spielhütte, einer Rutsche, einem Sandkasten und einer Seilbahn "bestanden". Nach einem Prüfbericht eines Fachingenieurs vom März 2003 wiesen alle Geräte und auch die Ein-

friedung erhebliche Mängel auf. Die Seilbahn ist bereits ausser Betrieb. Die erforderlichen Sanierungskosten sind derzeit nicht finanzierbar. Der Spielplatz wäre damit bis auf weiteres nicht mehr adäquat nutzbar.

Im August 2000 wurde der Spielplatz im Baugebiet "Wohnpark" mit Tischtennisplatte, Federwippe, Federspielgeräten, Sandkasten und Rutschenturm, Doppelschaukel und Reifenkletterturm errichtet.

#### *Schlussfolgerung*

Insgesamt erscheint es nach Auswertung von Erreichbarkeiten und Spielangeboten in Carlsberg durchaus opportun, den Spielplatz "Auf dem Forst" zu überplanen. Das Spielangebot ist als sehr gut zu bezeichnen, zumal auch hinzuzurechnen ist, dass die Ortsgemeinde Carlsberg von Einfamilienhäusern mit grosszügigen Gartenbereichen geprägt ist, wo kleinere Kinder über grosse Spielmöglichkeiten verfügen können und die Gemeinde zudem von Waldflächen, dem eigentlichen Spielplatz für ältere Kinde, eingerahmt und durchzogen ist.

#### **Beschluss:**

Die Bedenken der Bewohner werden aus den vorgenannten Gründen zurückgewiesen.

#### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 5.11.2003 mit Termin bis 30.12.2003 durchgeführt. Es wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange beteiligt:

##### Verbandsgemeindewerke Hettenleidelheim

Schreiben vom 27.11.2003

Keine Bedenken

##### Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Abtlg. 5, Sgb. Beiträge

Keine Stellungnahme

##### Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde

Keine Stellungnahme

##### Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde

Keine Stellungnahme

##### Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Schreiben vom 25.11.2003

Keine Bedenken

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen und -leitungen, die keiner zeichnerischen / textlichen Ausweisung im Bebauungsplan bedürfen.

Vor Realisierung der geplanten Massnahmen ist eine technische Abstimmung erforderlich.

##### Deutsche Telekom AG, Neustadt

Schreiben vom 16.12.2003

Keine Bedenken

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien ist erforderlich.

SGD Süd, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 14.11.2003

Keine Bedenken

Vermessungs- und Katasteramt Neustadt

Schreiben vom 24.11.2003

Keine Bedenken

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Neustadt/ Hettenleidelheim, den 16.04.2004

## **Abwägung nach der öffentlichen Auslegung**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 3.05.2004 bis 2.06.2004 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.04.2004 öffentlich bekanntgemacht.

Anregungen und Bedenken sind keine eingegangen.

Neustadt/ Hettenleidelheim, den 8.06.2004

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

§ 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 30.01.2003 die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Ortskern" beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.10.2003 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 25.03.2004 die 9. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

§ 3 Abs. 2 BauGB

Die 9. Änderung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung hat in der Fassung vom 16.04.2004 vom 3.05.2004 bis 2.06.2004 öffentlich ausgelegt.

Carlsberg, den 05.11.2004

.....  
(Ortsbürgermeister)



### Satzungsbeschluss + Inkrafttreten § 10 BauGB

Die 9. 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 20.09.2003 sowie die Begründung in der Fassung vom 8.06.2004 wurde am 30.09.2004 als Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 11.11.2004 öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 12.11.2004

.....  
(Ortsbürgermeister)



### Bebauungsplan "Ortskern - 9. Änderung" Ausgefertigt:

Carlsberg, den 05.11.2004

.....  
(Ortsbürgermeister)

