

## 1j Bebauungsplan "Schulberg"

Der Gemeinderat Carlsberg hat in seiner Sitzung am 21.8.1986 den Bebauungsplan "Schulberg" als Satzung beschlossen. Die Genehmigung mit Verfügung der Kreisverwaltung Bad Dürkheim erfolgte am 1.12.1986 unter dem Aktenzeichen 610-13/63-05/Ca-4/K1.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus nachfolgend abgedruckter verkleinerter Plankopie ersichtlich und durch gestrichelte Linie kenntlich gemacht.

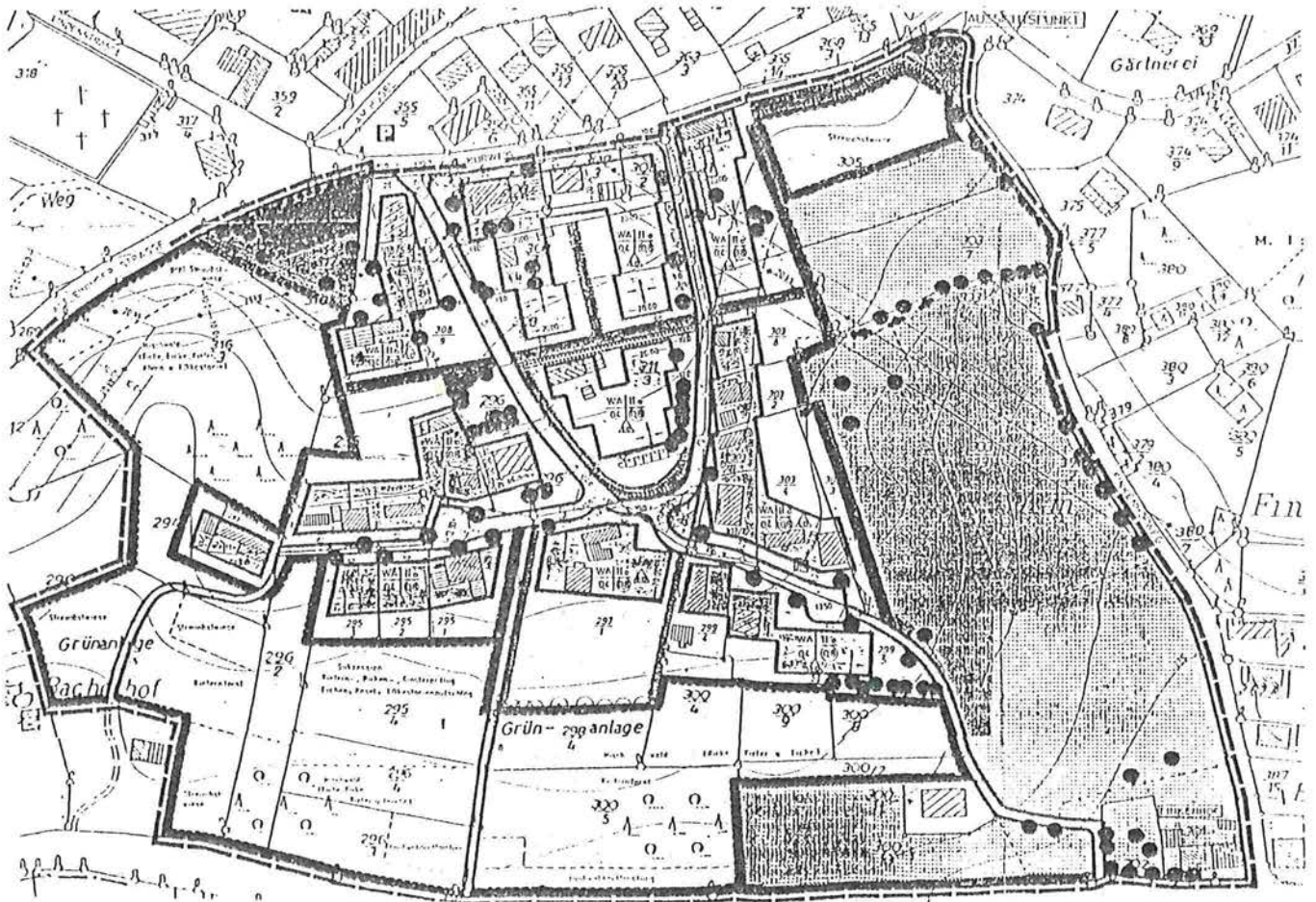
Nach Neuausfertigung tritt der Bebauungsplan rückwirkend zum 11.12.1986 in Kraft.

Hettenleidelheim

Seite 14

Ausgabe 44/92

## 1j Bebauungsplan "Schulberg"



*Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29. Okt. 1992*

ZUR VERLEIDUNG
VOM: 01. DEZ. 1986
AZ.: 610-13/63-05/Ga-4/K1

## 2. Ausfertigung

### Amtsplan

T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHULBERG" DER GEMEINDE  
CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM  
=====

#### 0. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265 ff).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) - § 17 -.

#### 0.1 Geltungsbereich

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen unterbrochenen Linie umzogen.

#### 0.2 Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Soweit für die Absteckung der erforderlichen Baugrenze keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm$  50 cm verlangt.

Eine derart abgesteckte Baugrenze ist für die Absteckung weiterer Baugrenzen verbindlich.

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG - § 17 BauNVO)

- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung (LBauO) und der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Firstrichtungen, die gleichzeitig die Gebäudeachsen kennzeichnen.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Garagen bzw. Einstellplätze und andere Nebenanlagen bei Einzelhäusern dürfen nur auf einer Bauwichseite errichtet werden.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG)

- 6.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Kellergeschosses Rohbaudecke, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), in der Mitte der überbauten Fläche 0,6 m nicht überschreiten.
- 6.2 Bei den höchstzulässig 2geschossigen Wohngebäuden sind nur Gebäude, bestehend aus Erdgeschoß mit talseitig ausgebautem Untergeschoß, zulässig. Die Traufhöhe zum Hang darf max. 3,00 m, die talseitige Traufhöhe max. 6,00 m über angrenzendem Gelände und die Firsthöhe max. 8,00 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden betragen.

7. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauG)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (mit Ausnahme von Garagen) nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.

- 7.2 Die Dachneigung muß mindestens 18 Grad und darf höchstens 45 Grad betragen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der lange Schenkel maßgebend.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind nur rot- und brauntonige Ziegel zulässig.
- 7.4 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaudecke des dachunterliegenden Geschosses und der Oberkante Dachhaut) sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig.
- 7.5 Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,5 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 1,5 m betragen.
- 7.6 Dacheinschnitte (z. B. Dachterrassen) sind zulässig.

8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Asbestzement-, Teerpapp- oder Metallelementen sind nicht zulässig. Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden: Putz, Sichtmauerwerk, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

T e x t z u r G r ü n o r d n u n g

9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 123 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bestehender Baukörper sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen der Terrasse und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als niedrige Pflanzung (Rasenfläche, bodendeckende Pflanzung) mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum (Gehölzauswahlliste) zu pflanzen und zu unterhalten. Auch Obstbäume können verwendet werden.

10. BESTANDSERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BBauG)

- 10.1 Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu

erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) ist jedoch zu erhalten. Ebenso sind die im Plan festgesetzten Obstbäume zu erhalten, da sie ortsgestalterische Funktionen erfüllen.

- 10.2 Die vorhandenen Waldbestände sind in ihrer Artzusammensetzung zu erhalten und nach den Kriterien des Bodenschutzwaldes zu unterhalten.  
Die Kiefernforste sind langfristig durch plenterartige Pflegemaßnahmen, entsprechend der benachbarten Wälder, in Mischwaldungen umzuwandeln.
- 10.3 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Oktober 1973 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").
- 10.4 Sämtlicher Baumbestand ist fachlich pflegend zu unterhalten. Bei Ausfällen durch Überalterung oder Verkehrsgefährdung sind entsprechend geeignete Gehölze neu zu pflanzen.

## 11. BEPFLANZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

### 11.1 Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Kanalisationser-schließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode.

### 11.2 Private Pflanzung

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung einer bau-lichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

- 11.3 Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölz-auswahlliste:

#### Gehölzartenliste

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Aspe	-	<i>Populus Tremula</i>
Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	-	<i>Sorbus intermedia</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Bluthartriegel	-	<i>Cornus sanguineum</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Hagedorn	-	<i>Crataegus carrierei</i>
Pfaffenhut	-	<i>Euonymus europeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare "Atrovirens"</i>

Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Johannisbeere	-	<i>Ribes alpinum "Schmidt"</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Vielblütige Rose	-	<i>Rosa multiflora</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Speierling	-	<i>Sorbus domestica</i>

11.4 Nadelgehölze sind unzulässig mit Ausnahme von

Gemeiner Eibe	-	<i>Taxus baccata</i>
Waldkiefer	-	<i>Pinus sylvestris</i>

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

12.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der Pflanzschemata mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen, wobei Pflanzschema A und Pflanzschema B im Wechsel angewandt werden.

Die Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen dürfen für Ein- und Ausfahrten bis zu 3,0 m Breite unterbrochen werden.

12.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Empfehlungscharakter sollen mit Gehölzen der Gehölzartenliste gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m bepflanzt werden. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet. Hier wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

13. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

13.1 Streuobstwiesen

Die Streuobstwiesen sind in ihrem Bestand zu erhalten und angemessen zu pflegen. Die gelegentliche Neupflanzung überalteter Bäume ist durchzuführen. Die ordnungsgemäße Grünlandnutzung auf diesen Flächen ist unter Wahrung der Obstgehölze durchführbar.

Unrentable Grünlandzuschnitte sind entsprechend der vorhandenen Streuobstbestände in Obstwiesen umzuwandeln.

13.2 Aufforstungsflächen

Die Aufforstungsflächen sind mit folgenden Baumarten im Abstand von 1 m x 1 m gruppenweise zu je 3 - 5 Pflanzen einer Art anzupflanzen:

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>

In den Waldrandbereichen finden zusätzlich folgende Gehölzarten Verwendung:

Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>

Die Pflegemaßnahmen erfolgen nach Abstimmung mit dem Forstamt.

### 13.3 Sukzessionsflächen (Entwicklungsflächen für Pflanzengesellschaften)

Die vorhandenen Sukzessionsbereiche sind innerhalb der dargestellten Flächen zur Erhaltung landschaftstypischer Vegetationsformen (artenreiches Vorwaldstadium) und zur Sicherung wertvoller Biotope für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Als Unterhaltungsform gilt die gezielt gelenkte Sukzession.

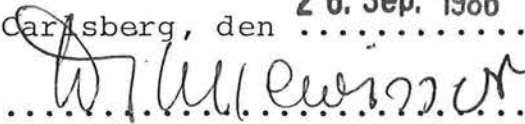
Es sind lediglich Pflegemaßnahmen durchzuführen, die eine gezielte Entwicklung in Richtung "artenreicher Mischwald" gewährleisten.

Pflegemaßnahmen erfolgen nach Abstimmung mit der Kreisverwaltung - Untere Landespflegebehörde - in Bad Dürkheim.

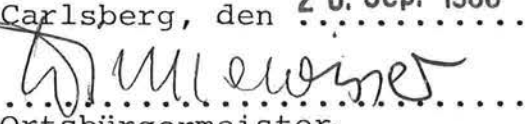
### 13.4 Südlicher Fußweg

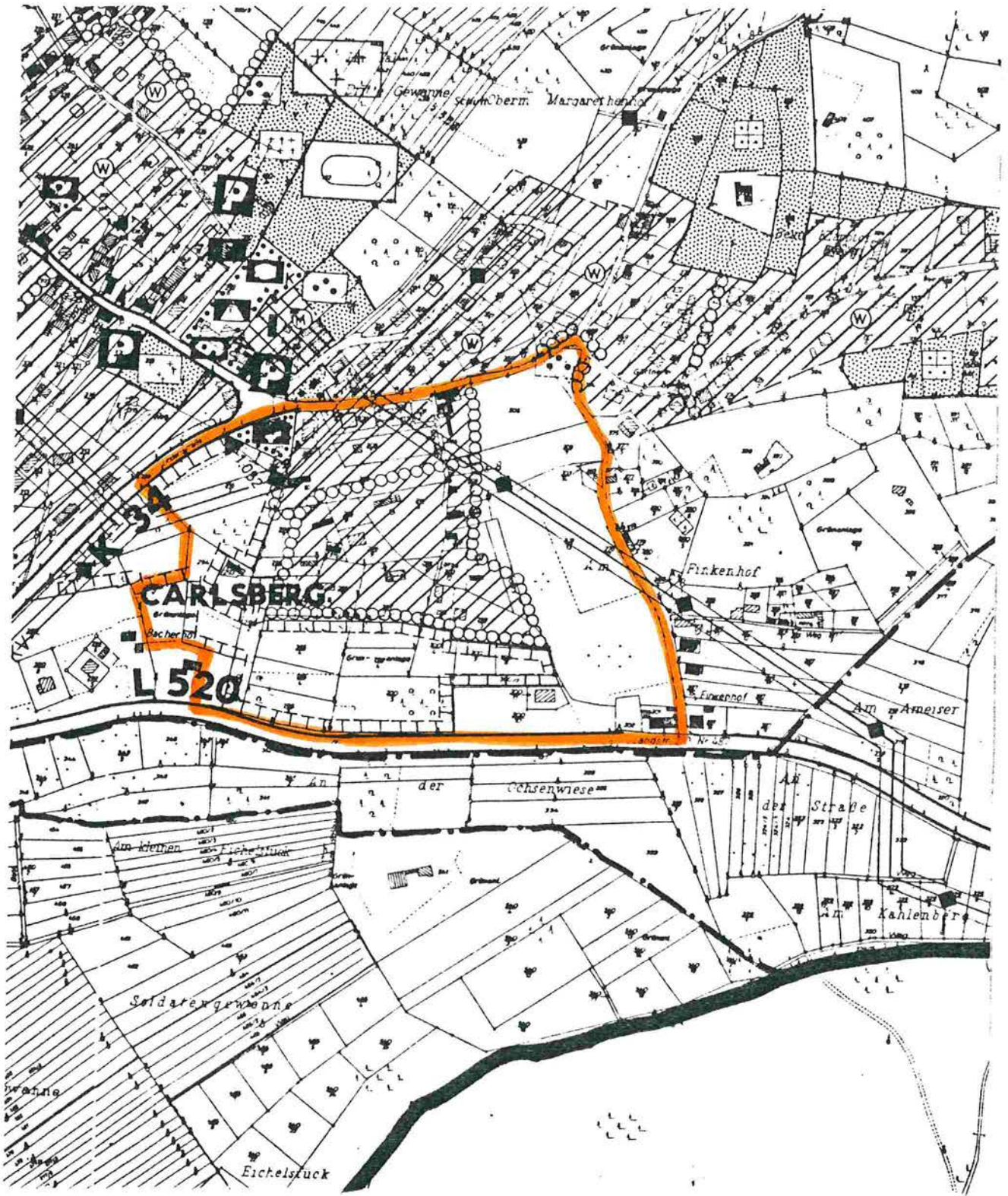
Der Fußweg durch die Flurstücke 295/1, 295/4, 196/4 und 296/3 ist mit Rücksicht auf den Kiefernbestand verlegbar.

Dieser Text zum Bebauungs- und Grünordnungsplan hat zusammen mit dem Bebauungsplan, dem Grünordnungsplan und der Begründung in der Zeit vom 26.5.1986 bis 24.6.1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.5.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den 26. Sep. 1986  
.....  
  
.....  
~~Ortsbürgermeister~~  
Beigeordneter

Der Text zum Bebauungs- und Grünordnungsplan hat dem Satzungsbeschluß vom 21.8.1986 zugrunde gelegen.

Carlsberg, den 26. Sep. 1986  
.....  
  
.....  
~~Ortsbürgermeister~~  
Beigeordneter



ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1:5000



ZUR VERFÜGUNG
VOM: 01. DEZ. 1986
AZ.: .....

2. Ausfertigung

Amtsplan

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schulberg" der  
Gemeinde Carlsberg, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim,  
Landkreis Bad Dürkheim

---

ANLASS:

Die erfüllte Richtzahl im Ausweisungsmodus an gemeindlichen Bauflächen und die offensichtlichen Zersiedlungsansätze haben die Gemeinde Carlsberg bewogen, zwischen dem Kurweg im Norden und der L 520 im Süden die städtebauliche Ordnung abzusichern. In erster Linie wollte man die Gewährleistung auf der Basis einer Bestandsaufnahme der Grünordnung, ehe man sich zu einem Bebauungsplan entschloß. So kam es, daß die Aufstellung des Grünordnungsplanes am 20.10.1983 vom Gemeinderat zuerst beschlossen wurde. Nach der Erstellung des Grünordnungsentwurfes konnte auch die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 15.12.1983 beschlossen werden.

ENTWICKLUNG ZUR AUSWEISUNG:

Der Baubestand im Bereich des Schulweges zeigt offensichtlich, daß teilweise nach einem Plankonzept vorgegangen wurde. Es liegt ein Bebauungsplanentwurf "Am Schulberg" vor, der 1972 ins Anhörungsverfahren geschickt worden war. Dieses Konzept muß nicht weitergeführt worden sein, weil der 1981 genehmigte Flächennutzungsplan zwar einige Gebäude nach dem vorhergenannten Konzept als "im Außengebiet befindliche Gebäude" gekennzeichnet, aber keine Bauflächenausweisung dargestellt hatte. Es sind immerhin einige Gebäude an diesem Hang zwischen 1972 und 1983 erstellt worden, die letztlich durch ein immer stärkeres Anwenden von § 35 BBauG zu keiner Ordnung geführt hätten. So haben sich selbst der Raumordnungsverband

Rhein-Neckar und die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz in Mannheim eingeschaltet, um über den zu korrigierenden Flächennutzungsplan auch am Schulberg eine funktionsbedingte Ausweisung zu erreichen. Diesem Hinweis ist die Gemeinde gefolgt und hat diesen Bebauungsplan aufgestellt.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG:

Der am 12.1.1984 vom Verbandsgemeinderat Hettenleidelheim für die öffentliche Auslegung beschlossene Flächennutzungsplanentwurf hatte u.a. auch vorgesehen, die Grenzen der Bebauung am Schulberg nach der Grünordnungsanalyse der Ortsgemeinde Carlsberg zu billigen. Der Flächennutzungsplanentwurf ist demnach das Spiegelbild der dringlichen Erhebung zur Gestaltung am Schulberg. Entsprechend § 8 (3) BBauG wird somit ein Parallelverfahren durchgeführt.

ERSCHLIESSUNGSABSICHT:

Bei der Ausweisung des "Schulberges" in Carlsberg ist von einer Bestandsaufnahme der Grünordnung ausgegangen worden. Das Beurteilungsgebiet umfaßte anfänglich 8,5 ha, die insgesamt in eine Zersiedlungsgefahr hineingerutscht sind. Zwischen dem Kurweg im Norden und der L 520 im Süden ist einschließlich städtebaulich vertretbarer Neignungsverhältnisse der Bereich um den Schulweg mit seinen örtlichen Ansätzen reduziert. Auch der Bebauungs- und Grünordnungsplan mußte darauf Rücksicht nehmen. Da ohnehin 50 % der verbliebenen Fläche für die Bebauung bereits überstellt sind, wurde mit der sogenannten Erschließungsschleife ein Weg gefunden, die Bereiche der zu verdichtenden Bebauung von den landespflegerisch freizuhaltenden Flächen zu trennen. So sind die Flächen zwischen den als Baugebiet wirtschaftlich an der Straße liegenden Anteilen und der L 520 landespflegerisch festgesetzt.

Der Umbereich des Finkenhofes, der mit einer Reitschule gekoppelt ist, bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Gebäude östlich des Finkenhofweges sollen im Außengebiet verbleiben. Eine Auffüllung der Baulücken nach § 35 BBauG ist dort zu vermeiden, weil

- a) das Siedlungsbild optisch gestört wird,
- b) unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen anstehen und
- c) mit der Schließung des Finkenhofweges auf die L 520 zu rechnen ist; der Fahrverkehr demnach über die Alt-leininger Straße laufen soll.

Nachdem die landespflegerisch wichtigen Randbereiche zur Bewahrung der Grünflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung - insbesondere auch durch das Geltendmachen des Betriebes Winkler (Finkenhof) in den Bebauungsplan - flächensicherungs-mäßig einbezogen werden konnten, wurde der Gestaltungseffekt verdeutlicht. Die Ev. Kirche mußte ihren Sichtlinieneffekt behalten. Das gilt für die Wirkung nach Süden ins Eckbachtal wie auch im engeren Aufschließungsbereich. Mit der beabsichtigten Erschließungsschleife läßt sich dieser Effekt erreichen. Der Schulweg in seinen Ansätzen nimmt Rücksicht auf die Raumwirkung der Kirche im ganzen Zug des Schulweges bis zur süd-östlichen Wende. Ausreichend breite Hausabstände und auf Luke gesetzte Baukörper vermögen diesen Eindruck noch zu unterstützen. Beide Einmündungen der Schulweggabel sind am Kurweg aufgenommen, führen zu einer Kreuzung gut 140 m südlich des Kurweges zusammen und enden in zwei Stichwegen, die sich den Höhenverhältnissen anpassen. Wenn an der Südwestwende noch eine Art "Pfeifengrundstück" liegt, das mit einer schmalen Zuwegung der gesamten Siedlungsgruppe angeschlossen wird, so wurden die Parzellen 295/2 und 295/3 mit dem Raumabschluß durch das nördliche bestehende Gebäude auf dem Flurstück 296/1 bestimmt.

Unter Anlegung strenger Maßstäbe für die überbaubaren Bereiche, sind Durchgrünungsansätze für das öffentliche und private Grün festgesetzt, damit aus der Naturlage heraus von einem Begrünungseffekt gesprochen werden kann, wonach aus den im Westen, Süden und Osten liegenden grünbestimmenden Nutzungen Verbindungsgrün zu potentiellen Anschlüssen in der Gabel des Schulweges führen.

So stehen sich praktisch in dem verbliebenen überbaubaren Bereich 50 % überbaute Fläche und 50 % anzugleichende Baulücken gegenüber.

Bestimmend für die Aufnahme der Wegeführung war auch die Tatsache, daß Wasser und Abwasser sich bereits an vorgezeichnete Linien gehalten haben. Das gilt beim Wasser für den östlichen Teil des Schulweges wegen der darin verlegten NW 100 PVC bis zum Flurstück 298/2. Bei der Entwässerungsplanung sind ebenfalls beide Seiten des Schulweges durch einen wasserrechtlich genehmigten Bescheid der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vorgegeben. Hier besteht die Möglichkeit, über den 3 m breiten Fußweg Abwasserleitungen im natürlichen Gefälle in Richtung L 520 zu führen, in der die Hauptleitung u.a. zur Gruppenkläranlage Altleinigen verlegt ist.

Auf der folgenden Abbildung ist der katasteramtliche Zustand vor Anfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ersichtlich. Eine durchgezogene Linie zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die gestrichelte Linie das erweiterte zu betrachtende Untersuchungsgebiet.

Der Verkehrsablauf ist so gedacht, daß für den generellen Bezug zum Hauptstraßensystem der Finkenhofweg nicht mehr einzukalkulieren ist. Seine Einmündung in die L 520 ist aus Gründen

der Verkehrssicherheit schon zu fordern. Des weiteren ist der Zuschnitt dieses Weges vor allem in den westlichen Teilen zur tiefer liegenden Wiese des Finkenhofes erosiv belastet und gefährdet. Der Fahrverkehr wird aus dem Plangebiet über die Schulweggabel auf den Kurweg und an der Ev. Kirche vorbei in die Altleininger Straße geführt, die weiter westlich auf die L 520 trifft (K 34).

Die Bemessungen der Straßenflächen sind den Forderungen der RAS-E-81 angepaßt, ebenso die Wendepunkte. Hinzu tritt die Absicherung von Fußwegen, unabhängig von den Straßen, so

- a) aus der Südwestwende in das Flurstück 294 nach Westen,
- b) am Beginn der Südwestwende zwischen den Flurstücken 195/1 und 297/1 nach Süden in die landespflegerische Vorrangfläche.

Im Rahmen des Wanderwegenetzes kann demnach dieses Baugebiet in das entsprechende System eingebaut werden. Die Benutzung dieser angezeigten Fußwegverbindung ist bereits heute vorgegeben und nicht neu.

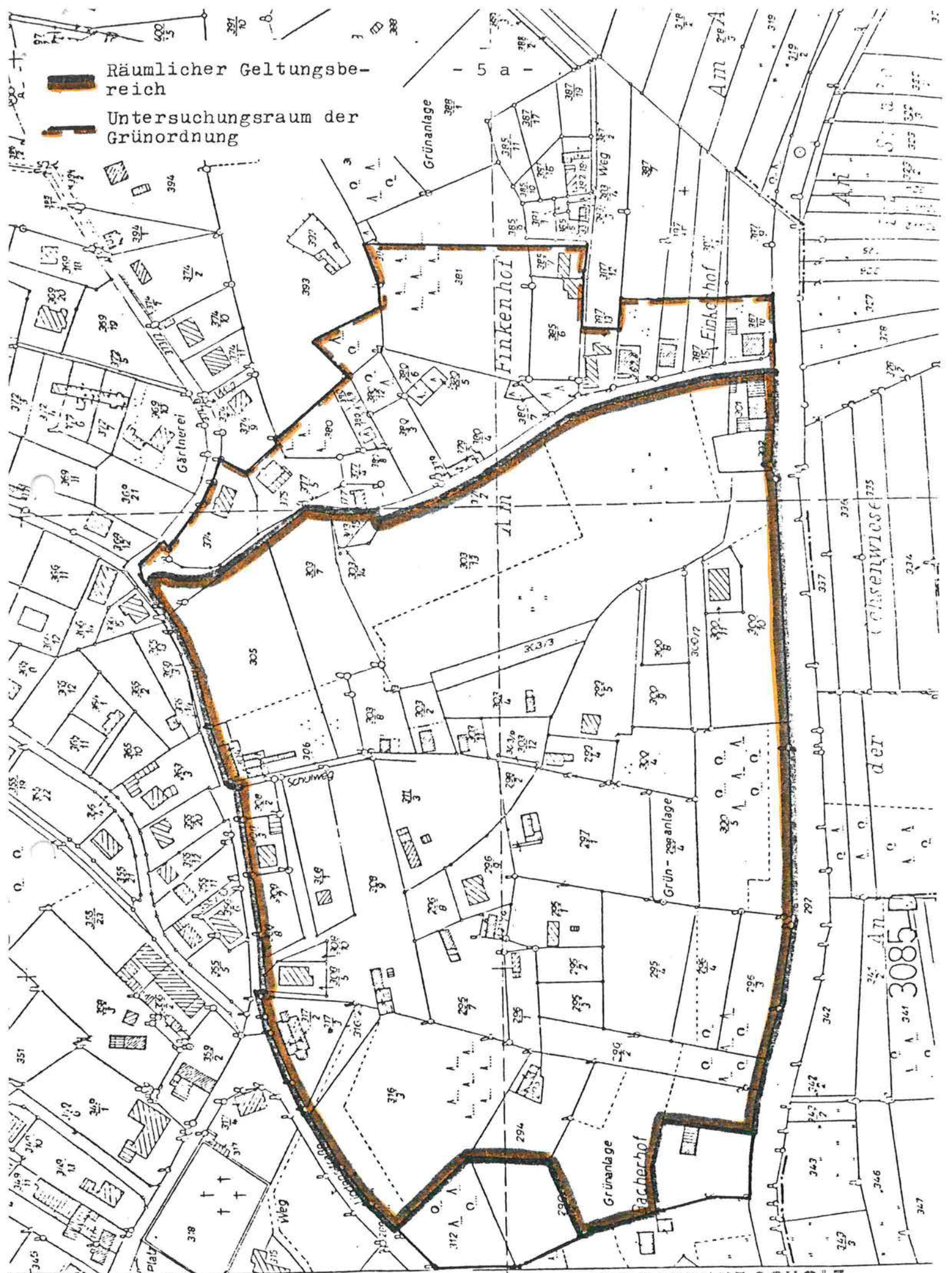
## GRÜNORDNUNG

### Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem südexponierten Hang, der im Oberhang flach und im Unterhang zur L 520 steiler abfällt und der im Westen und Osten durch zwei Siepen ("Seitentälchen") begrenzt wird. Der östliche, wesentlich ausgeprägtere Siepen wird derzeit landwirtschaftlich durch Grünland und Ackerland bestimmt. Im nördlichen Bereich des Siepen, südlich des Kurweges, wird eine ehemalige Streuobstwiese nur noch extensiv genutzt. Entlang des Kurweges und des Finkenhofweges stocken auf den wegbegleitenden Böschungen Gehölzgruppen aus Hundsrose, Liguster und Brombeere und vereinzelt einige Obstbäume und Sandbirken. Der im Westen gelegene

Räumlicher Geltungsbe-  
reich

Untersuchungsraum der  
Grünordnung



Siepen ist im oberen Bereich bis unterhalb der ev. Kirche mit einem Mischwald aus überwiegend Sandbirke, Kiefer, Bergahorn, Stieleiche und Eßkastanie bewachsen, der nicht nur landschafts- und ortsprägend wirkt, sondern auch Funktionen des Erosionsschutzes übernimmt (Untergrund - lockerer Buntsandstein). Im südlichen Talgrund des Siepen liegt der Bacherhof mit ebenfalls aufgelassenen Streuobstwiesen und einer Kiefernaufforstung im Steilhangbereich (Erosionsschutzfunktion). Der flache Oberhang des Südhangs zeigt derzeit eine mehr oder weniger starke Zersiedlung, die ursprünglich bäuerlich geprägte Besiedlung mit entsprechender Nutzung der Flächen darstellte und jetzt fast ausschließlich durch Wohnnutzung mit den entsprechenden Freilandnutzungen bestimmt wird. Ein Baumbestand ist hier in Ansätzen, aus den entsprechender Nutzungen hervorgegangen, noch vorhanden. Es wechseln auf engem Raum einst wirtschaftlich genutzte Obstbäume der einzelnen Obstarten mit Ziergehölzen wie Koniferen, Blütensträucher und Hecken, die ausschließlich der Wohngartennutzung dienen. Insgesamt stellt dieser Bereich eine ungeordnete Situation dar.

Eine Eingrünung dieses zersiedelten Bereiches in Richtung freier Landschaft - besonders im Osten - ist nur spärlich in Form eines Obstbaumbestandes vorhanden.

Der steilere Unterhang ist derzeit fast völlig bestockt; so wechselt Mischwald aus Stieleiche, Sandbirke, Kiefer und Lärche mit Kiefernforst und einer Holzung. Im Bereich der L 520 sind vereinzelt Starkbäume aus Bergahorn als Straßebäume und Stieleichen als Überhälter vorhanden.

Im östlichen Bereich des steilen Unterhanges befindet sich noch eine extensiv genutzte Ackerfläche und für den Reitsport genutztes Grünland. Oberhalb des bewaldeten Unterhangs liegt im Übergang zum besiedelten Bereich noch eine Ackerbrache-

fläche mit bereits 15 - 20jährigem Bewuchs aus Kiefern-, Birken- und Ginsteranflug sowie Hasel-, Eichen- und Eßkastanienaufschlag, der bereits einen interessanten Bestand bildet und ein Vorwaldstadium erreicht hat.

#### ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Natur und Landschaft sind nach § 1 Abs. 1 LPflG so zu schützen, pflegen und entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Das Landschaftspotential mit den wesentlichen Landschaftsfaktoren und deren Wechselbeziehungen ist erfaßt.

- Landschaftsprägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölzbestände werden als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt und im Grünordnungsplan detailliert dargestellt.
- Die Bracheflächen innerhalb des Plangebietes haben für den Naturhaushalt einen hohen Stellenwert. Floristisch sind sie von großer Bedeutung. Ferner erfüllen sie Erosionsschutzfunktionen im Hangbereich und bereichern das Landschaftsbild. Sie sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, auf denen sich durch extensive Unterhaltungsarbeiten (Pflegeeingriffe mit geringem Aufwand) allmählich stabile Pflanzengesellschaften in Form von Mischwald entwickeln, mit der Zweckbestimmung Sukzessionsflächen festgesetzt.

- Die Streuobstwiesen - als Relikte bäuerlicher Kulturbe-  
wirtschaftung - haben ebenfalls einen hohen Stellenwert  
für den Naturhaushalt und sind somit im Plan als Flächen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
dargestellt.
- Der Bereich, in dem sich die ungeordnete Bebauung vollzog,  
ist für die ordnungsgemäße Wohnbaunutzung bestimmt, wobei  
die vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleiben und neue  
- aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen - binden-  
de Bepflanzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern festgesetzt werden.

#### MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

##### 1. Bestandserhaltung

###### Einzelbäume, Sträucher, Gehölzgruppen

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher sind  
aus ortsgestalterischen Gründen sowie aus Gründen des Na-  
turhaushaltes zu erhalten. Einzelbäume und Gehölzgruppen  
sind dabei genau lokalisiert und mit der Artbezeichnung  
versehen.

###### Streuobstwiesen

Eine besondere Bedeutung kommt den für Ortslagen und bäuer-  
liche Siedlungen typischen Obstwiesen in Ortsrandlage zu.  
Es handelt sich hierbei nicht um intensiv und nach bestimm-  
ten Spritz-, Dünge- und Schnittplänen gepflegte Obstplantagen,  
sondern um aufgelockerte, in unregelmäßiger Anordnung ge-  
pflanzte Obstpflanzungen im Grünland. Es sind überwiegend  
hochstämmige Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschbäume,  
die meist extensivgenutzt wurden. Durch starke Vernachläs-  
sigung der Pflege und Neuanpflanzungen sind diese Bestände  
teilweise überaltert. Ihr hoher Wert liegt zum einen in der  
Gestaltung des Ortsbildes - und hier gerade in der Orts-  
randlage -, als Übergang zur freien Landschaft und zum an-

deren in ihrem ökologischen Wert. Es handelt sich hier um eine besonders artenreiche Lebensgemeinschaft, einem Refugium für gefährdete Pflanzen- und Tierarten und zugleich einem wichtigem Bindeglied zwischen naturnaher Landschaft und Siedlungsraum. Charakteristische, bedrohte Tierarten dieser Lebensgemeinschaft sind:

Gartenschläfer, Neuntöter, Raubwürger, Steinkauz, Haselmaus, Iltis, Steinmarder, Siebenschläfer, Baumfledermaus, Grünspecht, Tagfalterarten, Schlupfwespen, Hummeln etc.

Die wichtigste Voraussetzung für die Bestandserhaltung ist die Beibehaltung der extensiven Nutzungsform und das gelegentliche Nachpflanzen überalterter Bäume. Der Wert für den Besitzer liegt in der Ertragsnutzung für den Eigenbedarf oder als Markttobst von besonderer Güte.

Die Streuobstwiesen sind flächenmäßig im Grünordnungsplan dargestellt; die Einzelbäume sind nicht genau lokalisiert. Der Bebauungsplan setzt sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" fest.

#### Waldflächen

Den im Plangebiet vorhandenen Waldflächen kommt in bezug auf ihre Standorte große Bedeutung hinsichtlich der Ortsgestaltung, des Naturhaushaltes und der Schutzfunktion zu. Sie stocken ausschließlich im steilen Hangbereich der Siepe und zur L 520 hin, wo sie ausgesprochene Bodenerosionsschutzfunktionen erfüllen. Als ortsnahe Waldungen prägen sie den West- und Südrand des Siedlungsansatzes und sind somit für die ordnungsgemäße Einbindung der Siedlung unerlässlich; außerdem bieten sie der Ortsrandlage Klimaschutzfunktion (häufigste Windrichtung West, Süd-West).

Für den Naturhaushalt sind sie ebenso wie die Streuobstwiesen in Ortsnähe unerlässliches Bindeglied zwischen Sied-

lungsraum und freier Landschaft, da sie hier viele Tier- und Pflanzenarten - gerade bei Mischwaldbestand - beherbergen. Hier ist insbesondere der Mischwald südlich der ev. Kirche mit Stieleiche, Sandbirke, Kiefer, Eßkastanie und Bergahorn in seiner Artenzusammensetzung zu erhalten. Aber selbst die Kiefernforsten bilden, weil sie kleinräumig zwischen den Mischwaldflächen liegen, eine Bereicherung. Gerade durch ihren Standort im Hangbereich sind sie unbedingt erhaltenswert. Langfristig sind sie möglicherweise durch "plenterartige" Waldbewirtschaftung in Mischwaldungen umzuwandeln.

Sämtliche Waldflächen sind im Grünordnungsplan übernommen und werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Sukzessionsflächen

Von großer Bedeutung ist auch der im Süden des Siedlungsansatzes, nördlich des Eichen-, Birken-, Kiefern-, Lärchenmischwaldes gelegene Sukzessionsbereich. Dieses auf Ackerbrache entstandene Vorwaldstadium ist durch Birken-, Kiefern-, Ginsteranflug und Eichen-, Hasel-, Eßkastanienaufschlag geprägt und besitzt anti-erosive Schutzfunktionen. Dieser ca. 15-20jährige Bestand ist gerade für den Naturhaushalt hinsichtlich der Fauna und Flora von Bedeutung. Er bildet den Standort vieler Pflanzenarten (Waldsaumarten) und dient als Brut- und Nahrungsbiotop vieler Wirbeltierarten. Dieser Bereich ist im Grünordnungsplan als Sukzessionsfläche dargestellt, und der Bebauungsplan setzt ihn als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft fest.

Auf den nördlich angrenzenden Flächen (Flurstücke 295/2 und 295/3) befindet sich Grünlandbrache mit einem spärlichen 1 - 2jährigem Birken-, Kiefern-anflug. Diese Flächen sind floristisch und faunistisch sehr stenotop (einförmig), da

die dicht verfilzte Grasnarbe keine seltenen Kraut- oder Gehölzarten aufkommen läßt. Wertvolle Pflanzen- und Tiervorkommen sind nicht kartiert worden. Die Flächen sind aus landespflegerischer Sicht nicht erhaltenswert und können für die städtebaulich und landschaftspflegerisch sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches genutzt werden.

## 2. Ortsrandgestaltung

Wegen des in einigen Bereichen teilweise fehlenden Gehölzbestandes werden weitere Maßnahmen der Grünordnung erforderlich.

Der östliche Ortsrand der Ortslage in Richtung des landwirtschaftlichen Grünlandes ist derzeit in einem landschaftspflegerisch und ortsgestalterisch schlechten Zustand. Mit Ausnahme einiger weniger Obstbäume ist die östlichste Bauzeile landschaftlich zu schwach eingebunden. Es wird daher eine landschaftsgerechte, abgestufte Baum-Strauch-Pflanzung im unmittelbaren Hangbereich erforderlich. Diese Pflanzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern besteht aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, die als Pflanzbindung nach einem 5reihigen Pflanzschema auszuführen ist. ( A + B ).

Des weiteren sind in Anlehnung an die vorhandenen Streuobstwiesen in den privaten Gärten - besonders in Ortsrandlage - vermehrt hochstämmige Obstgehölze zur Aufwertung des Ortsrandes anzupflanzen.

Diese Empfehlung gilt auch für die beiden vorhandenen Wiesenflächen auf dem Flurstück 294 und auf dem Flurstück 316/3 an der Altleininger Straße. Eine Bepflanzung dieser Grünlandflächen mit entsprechenden Obstbäumen könnte hier die Ortsrandlage und den westlichen Ortseingang wesentlich aufwerten.

Im Süden des Plangebietes im Bereich der L 520 wird eine derzeitige Holzung mit Laubmischwald wieder aufgeforstet. Ebenso wird eine schmale Ackerparzelle entlang der L 520 als Vorpflanzung zum dahinterliegenden Kiefernforst mit heimischen Laubgehölzen aufgeforstet, um den Waldtrauf aufzubessern. Diese Aufforstungen sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Folgende Baumarten finden Verwendung:

Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>

In den Waldrandbereichen finden zusätzlich folgende Gehölzarten Verwendung:

Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>

### 3. Gliederung des Plangebietes

Der besiedelte Raum weist einen teilweise vorhandenen Bestand an Gehölzen auf, den es in einigen Bereichen zu ergänzen gilt. So ist eine bindende Gründurchdringung von 5 m Breite aus heimischen Bäumen und Sträuchern zwischen den beiden Flurstücken 308/9 und 311/3 als Gestaltungselement zur Gliederung des Wohngebietes dringend erforderlich; sie führt dann weiter nach Westen bis an den vorhandenen Eichen-, Birken-, Kiefern-, Bergahorn-, Eßkastanienmischwald und knüpft im Osten an die Ortsrandpflanzung an.

Weitere Pflanzungen mit Empfehlungscharakter sind im Grünordnungsplan dargestellt und entsprechend einer Gehölzauswahlliste privat zu realisieren. Sie zeigen den gestalterischen Idealzustand auf. Im unmittelbaren Straßenraum - und hier besonders in den Wendebereichen - sind einzelne mittelkronige Bäume zur Raumbildung festgesetzt. Neben der ortsgestalterischen Notwendigkeit zur Gliederung des Straßenraumes erfüllen sie klimatische Funktionen wie Schatten spende, Regenunterstand etc. für die Anwohner. Ferner sind noch einige Bäume dargestellt, die die allgemeine Durchgrünung des Straßenraumes verbessern könnten. Sie sind als privat zu pflanzende Gehölze mit Empfehlungscharakter nach Gehölzauswahlliste dargestellt.

#### 4. Fußläufige Erschließung

Neben der verkehrstechnischen Erschließung hat auch die fußläufige Erschließung eines Wohngebietes einen hohen Stellenwert. Nicht zuletzt die Fußwege ermöglichen den Kontakt zwischen den Anwohnern und eine zügige Verbindung zum Ortskern mit seinen kulturellen, sozialen und gewerblichen Einrichtungen.

Das Fußwegenetz wird zum einen durch die straßenbegleitenden Gehsteige gebildet und zum anderen durch eigenständige Fußwege ergänzt.

Bei diesen festgesetzten eigenständigen Wegen handelt es sich um schon vorhandene, also gut genutzte Trampelpfade. Die Funktionserfüllung ist somit gewährleistet; mit der Festsetzung als Fußweg im Bebauungsplan werden diese Wege nur abgesichert. Entlang dieser Wege sollten vermehrt die bereits vorhandenen Gehölzpflanzungen in Form privater Pflanzungen nach der Gehölzauswahlliste ergänzt werden. Lediglich der Fußweg zwischen den beiden Flurstücken 295/1 und 297/1 erhält an der westlichen Seite eine 5 m breite private Gehölzpflanzung mit Pflanzbindung. Diese Pflanzung ist aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich. Der Fußweg durch die Flurstücke 295/1, 295/4, 296/4 und 296/3 kann mit Rücksicht auf den jungen Kiefernbestand verlegt werden.

## 5. Beseitigung störender baulicher Anlagen

Im Bereich des bewaldeten Unterhangs befinden sich auf den Flurstücken 300/9, 298/4 und 290/2 mehrere Wohnwagen und Wochenendhäuser, die die ordnungsgemäße Funktion des Waldes aus landschaftsästhetischen Gründen und aus Gründen der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes stören, so daß diese baulichen Anlagen und Wohnwagen mittelfristig beseitigt bzw. entfernt werden müssen.

Aus diesen Darlegungen ist zu folgern, daß Elemente der Grünordnung und Grundsätze der Ortsbildpflege dazu beitragen, hier am Schulberg eine Verschmelzung einer zum Teil wurzellos gewesenen Bebauung mit den Anforderungen einer Durchblasbarkeit des Grüns zu bringen. Dies hat sich auf den Bebauungsplan ausgewirkt. Die Raumbegrenzung für den engeren Baubereich und die verbleibende "freie Landschaft" wurden infolge des weit gezogenen Geltungsbereichs langfristig verbindlich. Der Kirchturm als verbleibende Dominante für den bebauten Teil nördlich des Plangebietes und für die Gruppensiedlung steht dem rahmenbildenden Grün gegenüber. Die gestaffelte Hauszuordnung läßt Belichtungseffekte ebenso zu wie das Durchwirken mittels nicht überbaubarer Flächen, die sich mit begleitendem öffentlichen und privaten Grün die Aufgabe teilen, eine Wundgefahr in der Landschaft zu heilen.

### MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Im ersten Abschnitt stehen die Erschließungseinrichtungen, d. h. Wasser, Abwasser und Kabel in den Schleifenbereich zu verlegen und nach Südosten auf den Auslaß zu orientieren, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist. Im zweiten Abschnitt sind die beiden Wohnwagen und schrottreife Auto- reste zu entfernen. Dann wären Trag- und Deckschicht der Straßenschleife und der beiden Wendepunkte fertigzustellen sowie auch die Entscheidung zu treffen, ob hier mit einer fußgängerfreundlichen Zone gearbeitet werden könnte, um Gehsteige einzusparen. Gerade auf diese Verkehrsschleife führen auch die Fuß- bzw. Wanderwege aus dem kaschierenden Umgebungsgrün.

ABWÄGUNG AUS DEM ANHÖRUNGSVERFAHREN

Die Bürgerbeteiligung entsprechend § 2 a BBauG hatte sich in ihren Wünschen bereits während der Offenlegung des Flächennutzungsplanes gezeigt, als eine Vielzahl von Eingaben unisono darauf verwies, daß mit der beabsichtigten Straßenbreite von 7 m und der Aufwendigkeit für diesen Erschließungsbereich möglichst Abstand von der weiteren Bebauung genommen werden sollte. Aus den Darlegungen war zu entnehmen, daß der Bebauungsentwurf bekannt war und bereits vorbereitend absichernd in den Flächennutzungsplanentwurf einfließen sollte. Es wurde den Beteiligten demnach schon vor der öffentlichen Auslegung im Detail dargelegt, daß sich in Absprache mit der Kreisverwaltung die Straßenbreite von 7 auf 4,75 m reduzieren ließe, zumal dies die Ausbauvorschriften als Minimum im Beidrichtungsverkehr zulassen. Dadurch werden die einzelnen Grundstücke nicht mehr oder nur kaum für den Straßenbau in Anspruch genommen. Andererseits mußte offengelegt werden, daß in der Vergangenheit für die einzelnen Bauanträge seitens der Ortsgemeinde im nicht ausgewiesenen Baugebiet die Zustimmung deshalb gegeben wurde, weil die Erschließung gesichert würde. Und das bedeutet den Ausbau der Straße und die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Gerade die Leitungen stehen in absehbarer Zeit an, insbesondere die Abwasserleitung zum Sammler des Gruppenklärwerks Altleinigen.

Das Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG zeigte in erster Linie das Beispielsinteresse der Planungsgemeinschaft, um in diesem bisherigen Außenbereich für Carlsberg ein Muster in der Abschottung bisheriger Zersiedlungserscheinungen zu erbringen, das letztlich auch regionalplanerisch von höchstem Interesse ist. Außer den zustimmenden Stellungnahmen haben folgende Dienststellen Anregungen geltend gemacht :

Dienststelle

Ortsgemeinde Carlsberg

Oberpostdirektion Karlsruhe  
v. 07.03.1984

Bezüglich der Fernmeldekabel sind Beschädigungen zu vermeiden. Es ist rechtzeitig ein Einweisungshinweis zu geben.

In das Auslegungsexemplar des Bebauungsplanentwurfes wurde der Hinweis der OPD übernommen.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
v. 28.03.1984

1. Flächen mit Leitungsrechten sind zu kennzeichnen.

Leitungsrechte sind für die bereits verlegten Wasserleitungen eingetragen. Bei den geplanten Entwässerungsleitungen sind diese in Fußwegen vorgesehen (zur L 520).

2. Bestehende Gebäude sind ohne überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichnet.

Um einen Ausbau bzw. eine Erweiterung der Gebäude im Außengebiet zu vermeiden, haben diese keinen überbaubaren Bereich erhalten. Diesbezüglich hat der Planer mit der Kreisverwaltung gesprochen.

3. Fläche für Gemeinbedarf sollte die GR und die Höhe der baulichen Anlage erhalten.

Damit ist die Kirche gemeint. Hierfür wurden die gewünschten Maße eingetragen.

4. In den Textlichen Festsetzungen sind einige Korrekturen, insbesondere die Ermächtigungsgrundlagen, einzusetzen.

Die Textlichen Festsetzungen wurden für die öffentliche Auslegung ergänzt.

Aufforstungsflächen sollten zusätzlich gekennzeichnet werden.

Zwei Aufforstungsbereiche sind im Plan gekennzeichnet worden.

Wasserwirtschaftsamt Neustadt a.d.W.  
v. 04.05.1984

Bei Wasseranschluß dürfen keine druck- und mengenmäßigen Nachteile für das übrige Versorgungsgebiet entstehen. Nachweis ist ggf. zu führen.

Wasserversorgung ist ohne Nachteilswirkung durchzuführen.

Beim Abwasser ist die Anschluß- Geplante Abwasserleitungen sind  
möglichkeit an das zentrale in den Bebauungsplan eingetra-  
Netz vorzusehen. Als Übergangs- gen. Gruben werden nach Fertig-  
lösung sind geschlossene Gruben stellung des zentralen An-  
mit mind. 10.000 l Inhalt zu- schlusses aufgegeben.  
lässig. Nach Anschluß an das  
zentrale Netz (Satzung VG Hetten-  
leidelheim) sind die Gruben  
außer Betrieb zu nehmen.

Bezüglich des vermehrt an- Nachweis über die Oberflächen-  
fallenden Oberflächenwassers wasserabführung wird von der  
ist zur Vermeidung nachteiliger Verbandsgemeinde erbracht.  
Wirkungen im Planbereich und  
außerhalb an Ausgleichsmaß-  
nahmen zu denken. Hierfür hat  
die Verbandsgemeinde noch einen  
Nachweis zu erbringen.

Pfalzwerke, Ludwigshafen  
v. 15.05.1984

20 kV-Freileitungen sind in Freileitungen und Trafostandort  
den Bebauungsplan zu übernehmen. sind eingetragen. Die mögliche  
Ebenso wird eine Trafostation Unterbauung sowie die vorherige  
gewünscht. Bei begrenzter Unter- Einschaltung der Pfalzwerke sind  
bauung der Freileitung ist vor- in der Planzeichenerklärung des  
her die Zustimmung der Pfalz- Bebauungsplanes aufgenommen.  
werke einzuholen.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine sinnvolle Planung und zweckmäßige bauliche Ordnung ist in diesem Plan der Gemeinde Carlsberg unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht möglich. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt durch die geplante Verkehrsfläche zum Tangieren der Grundstücke.

Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und zur Schaffung der zweckmäßig gestalteten Erschließungsstraße sowie der Fußwege eignet sich in besonderem Maße die Umlegung nach dem vierten Teil des Bundesbaugesetzes. Bei der Umlegung werden die erforderlichen Flächenabzüge nach einem für alle Beteiligten gleichen Maßstab auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt. Dadurch können die Belange der privaten Rechtsträger weitgehend gerecht gegeneinander abgewogen werden. Die Umlegung ist damit besonders geeignet, dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BBauG Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des BGH vom 11.11.1976 - III Z R 114/75 - Baurecht 1977/1, Seite 48).

Die Gemeinde Carlsberg beabsichtigt, aus den angeführten Gründen im Bereich ein Umlegungsverfahren u.U. gemäß § 45 BBauG durchzuführen. Der Umlegungsbereich ist festgelegt.

Soweit in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände nur Teile benachbarter Grundstücke auszutauschen bzw. einseitig zuzuteilen sind und die sonstigen Voraussetzungen des § 80 BBauG vorliegen, soll eine Grenzregelung gemäß § 80 ff BBauG durchgeführt werden.

#### VER- UND ENTSORGUNG

Bezüglich der Elektrizitätsversorgung sind als Versorgungsträger die Pfalzwerke zuständig. Die durch das Gebiet verlaufenden 20-kV-Leitungen sind im Bebauungsplan eingetragen. Sie bedürfen beiderseits der Leitungsachsen eines Schutzstreifens von je 10 m Breite. Auch vor einer begrenzten Unterbauung ist in jedem Fall das Einvernehmen der Pfalzwerke AG. einzuholen. Die erforderlichen Sicherheitsabstände bei Bauarbeiten werden von der Gemeinde beachtet. Der notwendige Umspannpunkt ist im Bebauungsplan westlich der Erschließungsstraße eingetragen. Er kann in einer Größe von ca. 7 x 6 m zur Verfügung gestellt werden. Eine niederspannungsseitige Versorgung erfolgt mit Freileitung.

Bezüglich der Fernmeldekabel werden diese bei jeglicher Bauausführung beachtet. Es wird Kontakt mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg gehalten.

Die Wasserversorgung für den Planungsraum ist gesichert. Sie obliegt der Verbandsgemeinde. Die Leitungen sind mit festen Anschlüssen erreichbar. Im westlichen Plangebiet verläuft die Wasserleitung noch durch private Flächen. Künftig werden die Wasserleitungen wie übrigens auch die Fernmeldekabel - soweit sie auf privaten Flächen liegen - in die Verkehrsflächen verlegt und einbezogen.

Bei der Kanalisation liegt der Entwurf des Ing.Büros vor. Es müßte dieser Entwurf infolge dieses neugefaßten Bebauungsplanes abgeändert werden. Die Leitungen verlaufen ebenfalls in den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Kanalisation trifft an der L 520 auf den Verbindungssammler und führt somit das Abwasser zur Großkläranlage Altleiningen ab. Das Oberflächenwasser wird wie bisher dem Vorfluter (Eckbach) zugeführt. Das Wasserwirtschaftsamt in Neustadt/Weinstraße hat in der Anhörung dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form zugestimmt. Im Bedarfsfalle wird der Nachweis über die Oberflächenwasserabführung

von der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim erbracht.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Bad Dürkheim und ist sichergestellt.

#### FLÄCHENBILANZ

Fläche für die Landwirtschaft	30.950 qm
Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)	945 qm
Öffentliche Grünfläche	1.175 qm
Verkehrsfläche einschl. Fußwege	4.070 qm
Allgemeines Wohngebiet	36.590 qm
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	41.360 qm
	<hr/>
Fläche insgesamt	115.090 qm
	=====

#### ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Kosten für den Straßenbau ohne Grunderwerb	205.000,-- DM
Wasserversorgung	12.000,-- DM
Kanalisation	236.000,-- DM
Gestaltung der öffentlichen Grünflächen	8.000,-- DM
	<hr/>
	461.000,-- DM
	=====

#### FINANZIERUNG

Die erforderlichen Mittel werden bei der 5jährigen Haushaltsplanung berücksichtigt.

ABWÄGUNG N A C H DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

---

Katasteramt Grundstadt  
vom 23.09.1985

Es wird Baulandumlegung empfohlen.

Am Kurweg wird neue Gebietsabgrenzung empfohlen.

Wasserleitung und Fernmeldekabel sollen in den öffentlichen Bereich verlegt werden.

Lage des Wohnhauses Nr. 21 nicht lagerichtig.

Überbaubare Flächen an den Gebäuden 10, 12 und 14 können noch ergänzt werden.

Flurstück 290/2 ist nur teilweise eingetragen. Der Fußweg hat keine Verbindung zur L 520.

Protest.Pfarramt vom 29.02.85

Es wird Einspruch eingelegt zu dem Gesamtplan. Er zerstört die vorhandene Wohnlandschaft und soll Grundstücksspekulanten eine dichtere Bebauung ermöglichen. Er widerspricht der propagierten Ortskernverdichtung.

Gemeinde Carlsberg

Über die Bodenordnungsmaßnahmen gibt S. 18 dieser Begründung Auskunft.

Der räumliche Geltungsbereich soll lt. Beschluß des Gemeinderates bestehen bleiben.

Beide Leitungseinheiten werden in die öffentlichen Verkehrsflächen übernommen.

Die Planungsfestsetzungen haben nicht nur dieses Gebäude Nr. 21, sondern auch fünf weitere Baukörperänderungen in Nachlieferung des Katasteramtes aufgenommen. Dieses war der Grund für die notwendige erneute öffentliche Auslegung.

Hier ist bewußt eine Ablehnung der Gemeinde erfolgt, um die Freiflächendurchwirkung in dieser Hanglage zu erhalten.

Der Fußweg wurde informativ bis zur L 520 nachgetragen; die restliche Fläche des Flurstücks 290/2 bleibt in der angegebenen Form außerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan ist im Einvernehmen mit dem Raumordnungsverband Rhein-Neckar in der vorliegenden Form aufgestellt und von nahezu allen Trägern öffentlicher Belange gebilligt und begrüßt worden. Er soll bewußt die Zersiedlung verhindern und eine wirtschaftliche Andienung ermöglichen. Aus diesem Grunde lehnt die Gemeinde Carlsberg diesen Einspruch gemäß Planungsanlaß ab.

PRIVATE EINGABEN:

GEMEINDE CARLSBERG

Heitmann/Feyerabend vom  
30.07.1985

Bei den Flurstücken 300/4 und 300/5 handelt es sich seit langem um Ackerland. Die Kennzeichnung als Wald ist unrichtig. Es wird um Berichtigung gebeten.

Auf beiden Flurstücken ist durch Anflug von Baumsaatgut eine Art Vorwald bzw. Pionierwald entstanden, der charakteristisch für die Hanglage geworden ist. Die Festlegung als landschaftliche Vorrangfläche erscheint gerechtfertigt, zumal der genehmigte Flächennutzungsplan diese Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorsieht. Außerdem ist auf der Katasterunterlage das Flurstück 300/5 als Mischwald eingetragen. Die Gemeinde schließt sich zur Wahrung eines zu verbessernden Ortsbildes dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Festsetzung im Bebauungs- und Grünordnungsplan an.

Winkler, Finkenhof vom 6.9.1985

Der geplante Fußweg der Flurstücke 310/10 und 303/13 zerschneidet den Weidebetrieb.

Die Wegeführung folgt der geplanten Kanalisationsleitung auf kürzestem Wege zum Finkenhof. Bisherige Gewohnheiten haben diese Wegeführung bereits benutzt. Darüberhinaus ist der Anschluß des Grundstücks 300/11 im Außengebiet sowie die Parzellen 300/4, 300/9 und 300/8 von diesem Fußweg aus über die angezeigte Verkehrsfläche andienbar.

M. Wygasch v. 30.09.1985

Baugebiete sollten nur geringfügig ausgeweitet . Es sollten Südhänge nicht weiter bebaut werden.

Der Bebauungsplan schränkt den Zersiedlungsakt an Südhängen ein, indem er die Baulücken füllt und Außengebiete festsetzt. Die allgemeinen Vorwürfe werden von der Gemeinde Carlsberg zurückgewiesen.

A. Bader vom 28.09.1985

Die Flurstücke 300/9 und 300/8 sollten weiterhin erreichbar sein.

Den Angrenzern soll ermöglicht werden, mit Fahrzeugen ihre Grundstücke zu erreichen. Fragen einer Barriere oder des Anbringens von Pfählen ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Es soll aber keine Fahrverbindung zum Schulberg und Finkenhof im Zuge des Fußweges ermöglicht werden.

Stroka, M. vom 1.10.1985

Das Gebäude Schulweg 21 ist nicht lagerichtig eingezeichnet. Darüberhinaus ist der Begriff WA-Gebiet falsch.

Das Gebäude ist durch Aufmaß lagerichtig eingetragen worden. Die Planungsgrenzen sind auf die neue Situation abgestimmt. Das Allgemeine Wohngebiet ist durch den genehmigten Flächennutzungsplan abgesichert.

Interessengruppe Schulberg vom 27.09.1985

Generelle Widersprüche werden erhoben. Es besteht ein zu großer Aufwand zum beabsichtigten Zweck. Es steht ausreichendes Bauland zur Verfügung. Das öffentliche Interesse an diesem Bebauungsplan wird bestritten. Ein Wendepunkt beträgt nur noch 12 m und reicht zum Wenden eines LKW nicht aus. Baugrenzen führen durch bestehende Gebäude. Landkreis und Planungsgemeinschaft haben sich nicht positiv zum Bebauungsplan ausgesprochen.

Dieser Bebauungsplan hat die Zustimmung in der Anhörung seitens des Kreises und der Planungsgemeinschaft gefunden. Die genannten Zitate am Schluß stimmen nicht mit den schriftlich vorliegenden Stellungnahmen überein. Der Bebauungsplan war erforderlich, um einer ungeordneten Inanspruchnahme des Südhanges zu begegnen. Jeder hat seine bisherige Baugenehmigung unter dem Hinweis der Gemeinde erhalten, daß er sich später einer geordneten Planung anschließen muß, d.h. auch der Ver- und Entsorgung. Enteignungsverfahren sind nicht anzuzeigen. Es wird lediglich auf Bodenordnungsmaßnahmen verwiesen, deren Ausgang man nicht kennt. Es sind trotz der angeführten Bebauungspläne keine ausreichenden Bauplätze in der Gemeinde vorhanden. Die Unstimmigkeiten in der Widergabe der Bauten und Baugrenzen sind auf die mangelnde Katasterunterlage zurückzuführen und werden in einer neuen öffentlichen Auslegung bereinigt. Ein Wendepunkt braucht bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden nicht mehr als 12 m Durchmesser aufzuweisen (EAE 85). Insgesamt kann ausgeführt werden, daß sich der Bebauungsplan Schulberg nicht über die "Stellungnahme vieler überörtlicher Behörden" einfach hinweg gesetzt hat.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem Text zum Bebauungsplan in der Zeit vom ~~26.5.1986~~ bis zum ~~27.6.1986~~ zum drittenmal öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ~~15.5.1986~~ ortsüblich bekannt gemacht.

*[Handwritten Signature]*  
26. Sep. 1986  
Carlberg, den .....  
.....  
Gemeindedirektor  
Beigeordneter

ABWÄGUNG DER EINGABEN ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Eingabe Bader v. 28.09.1985

Anregungen und Einsprüche werden am 27.06.1986 weiterhin geltend gemacht.

Der Fußweg soll von Anliegern aus für PKW erreichbar sein. Voraussetzung wäre, daß der Untergrund befahrbar sein müßte.

Gemeinde Carlsberg

Das Erreichen der Grundstücke ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit 3 m für den Fußweg möglich. Fragen einer Barriere, das Anbringen von Pfählen sowie die Zustands-situation des Weges ist nicht Sache des Bebauungsplanes. Eine generelle Fahrverbindung zur Landesstraße ist auf dem Fußweg nicht beabsichtigt und liegt auch nicht im Sinne des Straßenbauamtes.

Eingabe M.Mann v. 16.06.1986

Über das Flurstück 294 führt ein Fußweg, der auf dem jetzigen Trampelpfad liegt. Der Weg würde das Grundstück in zwei Hälften teilen. Der Trampelpfad sollte ausreichen.

Da der Trampelpfad als Fußweg gekennzeichnet ist, genügt eine Vereinbarung zwischen dem Eingebener und der Gemeinde, daß der Trampelpfad weiter benutzt werden kann (Gewohnheitsrecht). An der Fußwegverbindung - gleich welchen Charakters - soll festgehalten werden.

Eingabe Interessengruppe-  
Schulberg Eggert v.23.06.1986

Der Widerspruch bezieht sich auf den hohen Aufwand zum beabsichtigten Zweck, weist auf die ausreichenden Baugebiete der Gemeinde Carlsberg hin, legt Ent-eignungsverfahren dar und führt einige "Ungereimtheiten" auf, die Gegenstand der Beantwortung sind.

Die Erstellung des Bebauungsplanes beruht einschließlich der Forderungen von Aufsichtsbehörde und Planungsgemeinschaft auch auf dem Erfordernis der einzel ausgesprochenen Baugenehmigungen auf lange Sicht der Erschließung. Es ist nur der notwendige und vertretbare Erschließungsrahmen gekennzeichnet, so daß der Hinweis auf andere Bebauungspläne der Gemeinde nicht akzeptiert werden kann. Die bereits erfolgte Bebauung ist durch Nachtrag der Unterlagen des Katasteramtes vollzogen. Grenzabstände und Einfriedungen sind - wie erforderlich - eingehalten. Es kann das öffentliche Interesse an der Erschließung des Geländes nicht be-

stritten werden, weil die einzelnen Bauansätze immer im Hinblick auf eine spätere Gesamterschließung erfolgt sind. Es handelt sich hier um eine Mindestausweisung, um die Erschließungsrechte der Gemeinde zu sichern. Die Straßenbreiten sind auf ein Minimum reduziert, besonders im Hinblick auf die EAE 85. Aus dem Grunde ist auch der geplante Wendehammer von 16 auf 13,50 m (nicht 12 m) verkleinert worden. Das Wenden eines LKW über diese Flächeneinheit ist durch Rückstoßen des LKW möglich und nachweisbar. Auch die bisherige Ablehnung einer Doppelgarage auf dem Flurstück 296/9 ist nicht Sache des Bebauungsplanes, sondern Auslegung der Aufsichtsbehörde inkl. Landesbauordnung. Es dürfen auch geplante Straßen unmittelbar an Häusern vorbeiführen, weil bereits die bisherige Einmessung diesen Vorgang lediglich übernommen hat. Was die Baugrundstücke anlangt, so ist zwischen dem überbaubaren Bereich und dem Baugrundstück zu unterscheiden. Die geplanten Grundstücksgrenzen sind kein Festsetzungselement. Es ist allerorts möglich, auf den noch freien überbaubaren Bereichen die gewünschte Baukörperanzahl unterzubringen. In den textlichen Festsetzungen unter 13.4 ist klar ausgedrückt worden, daß der geplante Fußweg den erhaltenswerten Baumbestand berücksichtigen soll bzw. kann.

Bei all diesen Eingaben kann der Eindruck nicht verwischt werden, daß die Eingaber Ihren unter § 34 BBauG erfolgten Bauansatz für sich selbst am Südhang des Schulberges bejahen, aber für die noch weitere Aufnahme anderer Bauwilliger den allgemeingültigen Anforderungen nicht entsprechen wollen.

Vor allem wehrt die Gemeinde sich gegen die Schlußfassung der Interessengruppe, daß man sich beim Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schulberg" über die Stellungnahmen von Behörden hinweg gesetzt hat. Landkreis (= Kreisverwaltung) und Planungsgemeinschaft haben sich in den offiziellen Stellungnahmen positiv geäußert und sogar diese Art des Bebauungsplanes gefordert. Die angeführten "Zitate" sind beide aus älteren Stellungnahmen vor Anfertigung des vorliegenden Bebauungsplanes entlehnt.

Eingabe R. Heitmann vom  
30.07.1985

Der Einwand vom 30.07.1985 wird aufrecht erhalten, wonach die Flurstücke 300/4 und 300/5 "seit Menschengedenken" Ackerland sind.

Wenn die genannten Grundstücke als Ackerland bezeichnet werden, so kann das dem Vegetationsanflug entsprechend vor 30 Jahren geschehen sein. Die Sukzessionsergebnisse lauten Mischwald (Birke, Kiefer und Eiche) sowie zur L 520 Laubwaldaufforstung. Insofern bleibt der Hinweis als Maßnahme zum Schutz der Landschaft bestehen.

Eingabe Scharbach v.23.06.1986

Bedeutungsvoll ist der Hinweis, daß auf dem Bauplatz 308/2 keine Bebauung möglich sei.

Auf dem Gelände 308/2 ist innerhalb des überbaubaren Bereichs ein Baukörper mit den Außenmaßen 10 x 12 m möglich. Sollte darüber hinaus der Bauinteressent weitere 2 - 3 m nach Osten in Richtung auf die Verkehrsfläche eine Erweiterung anstreben, so ist dies in einem vereinfachten Verfahren in eingeschränkter Beteiligung möglich. Zur Zeit wird die Fläche noch von einer Niederspannungsleitung überzogen, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes die Bebauung kurzfristig ermöglicht sofern die VDE-Bestimmungen eingehalten werden.

Eingabe M. Stroka v. 19.06.1986

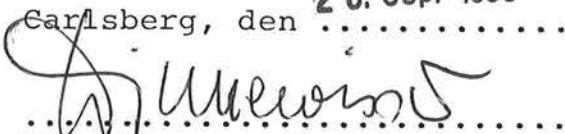
Eingeber will keine Fläche abgeben.

Der vorab genehmigte Altbau hat keinen Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche. Heute ist bereits die Befahrung der Fläche erkennbar und möglich. Inwieweit vom Grundstücksbesitzer das Gelände als Unterstellplatz und Abstellplatz benötigt wird, ist bei der Durchführung der Erschließung mit der Gemeinde auszuhandeln, soweit dies im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

Die Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan hat dem Satzungsbeschluß vom 21. 8. 1986 zugrunde gelegen.

26. Sep. 1986

Carlsberg, den .....



~~Ortsbürgermeister~~  
Beigeordneter