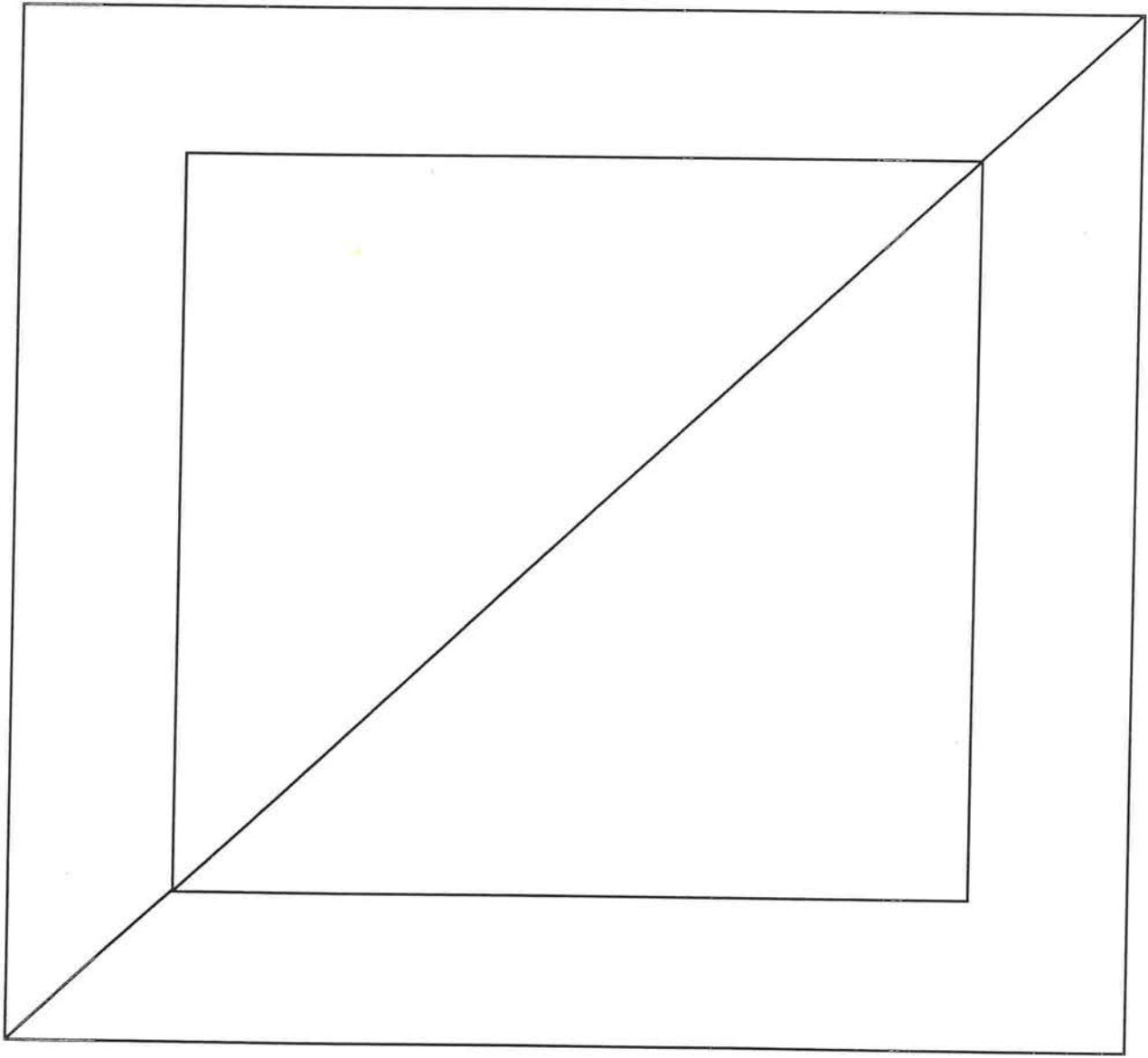


ZUR VERFÜGUNG
VOM: 14. Aug. 1997
AZ.: 610-B/13/Co-17/E.Re

2. Ausfertigung

ROSKAMP + NEUMÜLLER
INGENIEURE GMBH



2. Änderung des Bebauungsplanes "Schulberg"
Ortsgemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
15. Oktober 1996

Textliche Festsetzungen zur
2. Änderung des Bebauungsplanes "Schulberg"
Gemeinde Carlsberg
Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 sowie die Begründung. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Vorschriften im Geltungsbereich ausser Kraft.

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 1.04.1995 (GVBl. Nr. 4 S. 19)

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

Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie ausnahmsweise zulässig die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

1.2 Dorfgebiet § 5 BauNVO

Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung
- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ),

- der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie
- der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen der Planzeichnung.

Bei den höchstzulässigen zweigeschossigen Wohngebäuden sind nur Gebäude bestehend aus Erdgeschoss mit talseitig ausgebautem Untergeschoss zulässig. Die Traufhöhe zum Hang darf maximal 4,00 m, die talseitige Traufhöhe maximal 7,00 m über angrenzendem gewachsenen Gelände gemessen in Grundstücksmittle betragen. Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und der Oberkante Dachhaut definiert.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

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

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Garagen und andere Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO darstellen, dürfen nur auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; unter Berücksichtigung der Bestimmungen der LBauO sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bleiben hiervon jedoch unberührt.

5. Fläche für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient für kirchliche Zwecke (Kirche) der Ortsgemeinde Carlsberg.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als Mischflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Waldflächen

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 Mischwaldpflanzungen umzuwandeln.

7.2 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.

7.3 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	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

In den Waldrandbereichen finden zusätzlich folgende Gehölzarten Verwendung:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Die Pflegemaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Forstamt.

7.4 Sukzessionsflächen

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 von Natur und 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 in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Untere Landespflegebehörde.

8. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Leitungsrecht gilt zugunsten der Pfalzwerke AG. Der 3 m breite Schutzstreifen der 20-kV-Erdkabelleitung ist von neuen Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes sind Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgen in der auf die Kanalisationserschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzungen auf privaten Grundstücken hat in der auf die Errichtung einer baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

9.2 Pflanzliste

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Aspe	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Steileiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguineum
Hasel	Corylus avellana
Hagedorn	Crataegus carrierei
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare "Atrovirens"
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes alpinum "Schmidt"
Hundsrose	Rosa canina
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana
Winterlinde	Tilia cordata
Speierling	Sorbus domestica

Nadelgehölze sind unzulässig, mit Ausnahme von:

Gemeiner Eibe	Taxus baccata
Waldkiefer	Pinus sylvestris

10. Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB

Sämtlicher Baumbestand ist fachlich pflegend zu unterhalten. Bei Ausfällen durch Überalterung oder Verkehrsgefährdung sind entsprechend geeignete Gehölze neu zu pflanzen.

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

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. 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.

11. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Stützmauern und Böschungen bis zu einer horizontalen Länge von 2,0 m von der Strassenbegrenzungslinie aus zulässig. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig.

Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden. Die Art der auf den privaten Grundstücksflächen notwendigen Erd- oder Mauerbauarbeiten sind mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.

12. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

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 0,60 m nicht überschreiten.

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 der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 18 -45 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 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. Dacheinschnitte sind zulässig.

Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,80 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. In jedem Vorgarten ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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. **Erdaushub**

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

3. **Grünordnung**

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädlichen Umwelteinflüssen zu bewahren (s. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumassnahmen").

4. **Versorgungsleitungen / - maste**

Die Errichtung von Bauwerken (Hochbauten) in den Schutzstreifen der 20-kV-Freileitungen bedarf der vorherigen Zustimmung der Pfalzwerke - Bezirksstelle Maxdorf. Aufgrund der teilweise ungünstigen Leitungshöhe sollte die Abstimmung mit den Pfalzwerken so frühzeitig wie möglich erfolgen.

Im Schutzstreifen des Gittermastes ist eine Bebauung nicht möglich. Die Verlegung des Gittermastes ist jedoch technisch möglich.

Die Pflanzmassnahmen innerhalb der Schutzzonen der 20-kV-Freileitung sind mit den Pfalzwerken - Bezirksstelle Grünstadt einvernehmlich abzustimmen.

Ausgefertigt:

Carlsberg den, 22.08.1994



.....
(Ortsbürgermeister) (Krupp)

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes "Schulberg"

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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem des bisherigen Bebauungsplanes "Schulberg, 1. Änderung". Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Plangebietsgröße beträgt 11 ha.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplanes "Schulberg, 1. Änderung". Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

3. Erfordernis der Planänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schulberg" wurde einerseits erforderlich, da für zwei bereits bebaute Grundstücke (Fl.St.Nr. 300/11 und 301) keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen waren, diesen aber ein langfristiger Bestandschutz und Veränderungsmöglichkeiten nicht vorenthalten werden sollten.

Des Weiteren wurde im Bereich der Fl.St. Nr. 295/1, 295/2 und 295/3 die Abwasserbeseitigungsanlage aus topographischen Gründen südlich der geplanten Straße verlegt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollte der Wegeverlauf in diesem Bereich entsprechend verschoben und darüber hinaus eine bessere Verkehrsführung des Wendehammers, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten, erreicht werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens stellte sich jedoch heraus, daß mittlerweile auf dem FlStNr. 295/3 ein Wohnhaus nebst Garage errichtet wird, dessen Baugenehmigung auf der Grundlage des bislang gültigen Bebauungsplanes "Schulberg, 1. Änderung" beruht. Der Bau berücksichtigt die damals maßgebliche Strassenplanung. Zudem wurde die Kanaltrasse mittlerweile mittels eingetragener Grunddienstbarkeit zu Lasten der FlStNr. 295/2 und 295/3 dinglich gesichert. Die Änderung des Wegeverlaufes erübrigt sich damit und wird seitens der Gemeinde Carlsberg nicht weiter verfolgt.

Die Planänderung beinhaltet ausserdem folgende Aspekte: Auf den Grundstücken F1StNr. 296/8 und 296/10 wird je eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Diese Massnahme dient der Baulückenschließung im Sinne des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden (§ 1 BauGB). Der im Ursprungsplan dargestellte Baumbestand auf F1StNr. 296/8 ist landespflegerisch von geringer Bedeutung, da es sich ausnahmslos um ortsuntypische Nadelgehölze (Fichten) handelt. Die Festsetzung "zu erhaltende Bäume" ist daher nicht notwendig. Zudem stimmen sowohl Standort als auch Anzahl der Bäume in der Planzeichnung nicht mit der Realität überein. Die Festsetzung wurde daher zugunsten der überbaubaren Fläche gestrichen.

Der über das F1StNr. 296/10 verlaufende Fussweg wurde an die östliche Grundstücksgrenze verlegt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Grundfläche, der Traufhöhe und der Turmspitzenhöhe gestrichen, da diese bei der alten Kirche städtebaulich funktionslos sind.

Aus planerischer Sicht ist darüber hinaus auch die Umstellung auf die BauNVO 1990 und die Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Letzteres betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Traufhöhe.

4. Städtebauliche Konzeption und Planungsmassnahmen

Die städtebauliche Konzeption wurde durch die Überarbeitung nur geringfügig verändert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist weiterhin überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" gekennzeichnet. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Lediglich die beiden Flurstücke Nr. 300/11 und 301 wurden entsprechend der landwirtschaftlich geprägten Umgebung und teilweise Nutzung auf dem Grundstück (Fl. St. Nr. 301) als "Dorfgebiet" ausgewiesen. Zulässig sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen. Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind im Plangebiet unzulässig. Diese Unzulässigkeit begründet sich aus der für diese Nutzung ungenügenden Verkehrserschliessung (keine der Nutzung angemessene Grundstückszufahrten) sowie aus der direkten Nachbarschaft zum (östlich angrenzenden) Wohngebiet (Immissionsschutz).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die festgesetzten Traufhöhen verändert. Bei der bisher gültigen Höhe von 3,0 m (hangseitig) bzw. 6,0 m (talseitig) war nur ein Vollgeschoss (Normalhöhe 2,75 m), nicht aber zusätzlich ein Sockel oder ein Kniestock möglich. Um dies zu ermöglichen wurde die zulässige Traufhöhe hangseitig auf 4,0 m und talseitig auf 7,0 m erhöht.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurde die Formulierung "auf einer Bauwuchseite" entsprechend den Regelungen der Landes-

bauordnung in "auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen" geändert. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind zudem nunmehr, entsprechend dem Bestand innerhalb des Plangebietes sowohl innerhalb als auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Erschliessung

Das Erschliessungssystem wurde nicht verändert. Es wurde in die 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich als textliche Festsetzung eingefügt, daß die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Stützmauern und Böschungen auf den angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer horizontalen Länge von 2,0 m von der Strassenbegrenzungslinie aus zulässig sind. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden. Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Verkehrsflächen weiterhin mit 4,75 m Breite hergestellt werden können und die aufgrund des bewegten Geländes notwendig werdenden Böschungen, Stützmauern, u.ä. nicht auf die Verkehrsfläche mit angerechnet werden müssen. Die Art der auf den privaten Grundstücksflächen notwendigen Erd- oder Mauerbauarbeiten sind allerdings mit den Grundstückseigentümern abzustimmen.

Der Fussweg im Anschluß an diese Verkehrsfläche bis zur L 520 wurde verlegt, um eine bauliche Nutzung des FISTNr. 296/10 zu ermöglichen.

4.5 Versorgung

Auf Betreiben der Pfalzwerke AG wurden in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes die bestehenden Gittermaste der 20-kV-Freileitung sowie die erforderlichen 5 m breiten Schutzstreifen aufgenommen. Im Bereich der Schutzstreifen ist eine Bebauung nicht möglich. Dadurch ist insbesondere die Bebaubarkeit der FISTNr. 305/1 und 303/16 eingeschränkt. Da die Verlegung des Gittermastes hier technisch jedoch möglich ist, wurde auf die Veränderung der Baugrenzen selbst verzichtet.

4.6 Grünordnung

Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung (Textliche Festsetzungen Nr. 7, 9 und 10 sowie die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen) wurden - mit Ausnahme der unter Punkt 3 angesprochenen Grundstücke - ohne Veränderung aus dem Bebauungsplan "Schulberg, 1. Änderung" übernommen.

Der auf den Grundstücken FISTNr. 296/8 und 296/10 entstehende Eingriff in Natur und Landschaft durch die mögliche Neubebauung ist aufgrund seiner Geringfügigkeit, vor allem im Verhältnis zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vernachlässigbar. Schützenswerter Baumbestand oder sonstige landespflegerisch bedeutsame Flächen sind von der Ausweisung der überbaubaren Flächen nicht betroffen. Die sinnvolle Baulückenschliessung ist auch landespflegerisch von höherer Bedeutung als die Offenhaltung einzelner, lückig im bebauten Bestand liegender Flächen. Der Eingriff kann daher durch die bereits festgesetzten Massnahmen als ausgeglichen betrachtet werden.

4.7 Gestaltung (Vorentwurf)

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 Begrenzung der maximalen Breite der Dachgaube wurde aufgehoben, um in der Ortsgemeinde Carlsberg eine diesbezüglich einheitliche Regelung zu treffen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 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.

5.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes macht keine Veränderung der Finanzierungsplanung für das Baugebiet erforderlich.

Ausgefertigt: 22.08.1997
Carlsberg den,.....



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

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. Oktober 1994 bis 14. November 1994 Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 27.10.1994), sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen folgenden Anregungen und Bedenken ein:

Anne Ottenschläger, Eigentümerin Grundstück F1StNr. 298/4

Schreiben vom 10.11.1994

Einspruch gegen die Herausnahme des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fußweges von der L 520 Richtung Norden - westlich des Flurstückes 300/14. Hinweis, daß das o.a. Grundstück ansonsten nicht erschlossen ist.

Kommentar:

Dem Einspruch wird stattgegeben, da tatsächlich das o.a. Grundstück nicht mehr erreichbar ist. Der Fußweg wird, wie in der bisherigen Planung, in die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Fam. Bickler, Eigentümer Grundstück F1StNr. 296/12

Schreiben vom 11.11.1994

Einspruch gegen die Herausnahme des in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fußweges von der L 520 Richtung Norden - westlich des Flurstückes 300/14. Hinweis, daß das o.a. Grundstück ansonsten nicht erschlossen ist.

Kommentar:

siehe oben

Fam. Hubach, Eigentümer Grundstück F1StNr. 290/9

Schreiben vom 7.11.1994

Antrag, das Grundstück F1StNr. 290/9 westlicher Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Kommentar:

Der Antrag wird aus folgenden Gründen abgelehnt: Der Antrag widerspricht dem Bebauungsplan - Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates. Bei der Hinzunahme des Grundstücks müßte das gesamte Planungsverfahren neu eingeleitet werden. Dies wird als unverhältnismäßig hoher Aufwand angesehen. Zudem ist das Gelände im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Land- und Forstwirtschaft" ausgewiesen. Dies steht der Hinzunahme des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entgegen. Im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch geprüft werden, inwieweit eine Berücksichtigung als Baugelände möglich ist.

Herr Reinhardt, Eigentümer Grundstück F1StNr. 296/8

Schreiben vom 1.11.1994

Antrag, das F1StNr. 296/8 als Bauplatz auszuweisen.

Kommentar:

Die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes (1. Änderung) als "zu erhalten" ausgewiesenen Bäume auf dem o.a. Flurstück wurden in einer weiteren Ortsbesichtigung begutachtet. Dabei wurde festgestellt, daß es sich bei den Bäumen um Fichten, also um nicht ortstypische Nadelgehölze handelt, deren Erhaltung aus landespflegerischer Sicht nicht notwendig ist. Es wird daher beschlossen, die "zu erhaltenden Bäume" auf diesem Grundstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Als Folge dieser Herausnahme kann auf dem Grundstück ein Bauplatz ausgewiesen werden, da keine entgegenstehenden Sachverhalte festgestellt wurden.

Frau R. Pfeifer, Eigentümerin FISTNr. 311/15

Persönliche Vorsprache vom 8.05.1995

Bitte um Aufhebung der Festsetzung der maximalen Dachgaubenbreite.

Kommentar:

Um innerhalb der Ortsgemeinde Carlsberg bezüglich der Dachgestaltung einheitliche Regelungen zu treffen, wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Festsetzung der maximal zulässigen Breite der Dachgauben im Bebauungsplan zu streichen.

Eheleute Grohn, Eigentümer FISTNr. 295/3 und 295/5

Schreiben vom 21.05.1995

Antrag auf Beibehaltung des ursprünglichen Wegeverlaufes (entsprechend 1. Ausfertigung Bebauungsplan Schulberg) der Grundstückerschließung.

Kommentar:

Da die Kanaltrasse mittlerweile mittels eingetragener Grunddienstbarkeit dinglich gesichert ist, besteht kein Änderungsbedarf bezüglich der Verlegung der Erschließungsstrasse über die Kanaltrasse mehr. Der Wegeverlauf kann daher beibehalten werden.

Fam. Mann, Fam. Schmitt, Eigentümer FISTNr. 296/10, 295/3

Schreiben vom 26.06.1995

Antrag, daß die Strassenverkehrsfläche nur bis zur östlichen Grundstücksgrenze FISTNr. 296/10 öffentlich und ausgebaut werden soll. Die Erschließung der Grundstücke FISTNr. 296/1 und 296/10 wird mittels Grunddienstbarkeit privatrechtlich geregelt.

Kommentar:

Aufgrund der dinglichen Sicherung der Erschließung stimmt der Gemeinderat dem Antrag zu.

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:

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 16.01.1995

Keine Bedenken

Verweis auf Fernmeldeanlagen im Planbereich, die ggfs. von Strassenbaumassnahmen be-
rührt werden. Anmeldung des Baubeginns 6 Monate vorher.

Kommentar:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Neustadt/ Weinstr.

Stellungnahme vom 23.01.1995

Keine Bedenken

Untere Forstbehörde, Bad Dürkheim

Stellungnahme vom 29.12.1994

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

Kommentar:

Mit Ausnahme der Grundstücke FISTNr. 295/2 und 299/6 sind alle anderen, von der Wald-
randlage betroffenen Grundstücke bereits bebaut. Die o.a. Grundstücke sollen im Rahmen
der Baulückenschließung und optimalen Ausnutzung erschlossener Flächen bebaut wer-
den. Die Hinweise der Forstbehörde werden im Rahmen der Beurteilung der Bauanträge be-
achtet.

Strassen- und Verkehrsamt Speyer

Stellungnahme vom 11.1.1995

Keine grundsätzlichen Einwände, aber Auflage die Baugrenze des Grundstücks FISTNr. 301
entlang der Landesstrasse zur Gewährleistung ausreichender Sicht zurückzunehmen und
den Fußweg von Grundstück FISTNr. 300/11 bis zum Wendehammer zur Verhinderung von
"Schleichverkehr" auf 2 m zu reduzieren.

Kommentar:

Entsprechend dem Beschluß des Gemeinderates wird die Baugrenze des FISTNr. 301 zu-
rückgenommen, der Fußweg hingegen auf 3 m Breite belassen. Durch bauliche Maßnahmen
soll hier die Entstehung von "Schleichverkehr" verhindert werden.

Pfalzwerke, Ludwigshafen

Stellungnahme vom 23.3.1995 und 5.10.1995

Der höhenmäßige Verlauf der 20-kV-Freileitung Pos. 157-08 (Verlauf über die Wohnbau-
grundstücke FISTNr. 308/3, 308/2, 308/1, 305/1, 303/16 und 303/8) läßt die gemäß Bebau-
ungsplanentwurf mögliche zweigeschossige Bebauung nicht zu. Zudem stehen auf den
Grundstücken FISTNr. 308/12 sowie 303/16 jeweils ein Gittermast, so daß sich eine flächen-
mäßige Einschränkung der Bebaubarkeit ergibt. Der notwendige 5 m breite Schutzstreifen
sollte im Bebauungsplan dargestellt werden. Eine Bebauung in diesem Schutzstreifen ist
nicht möglich.

Die Pfalzwerke bitten aus diesen Gründen um die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan, daß die Errichtung von Bauwerken (Hochbauten) in den Schutzstreifen der im Plangebiet vorhandenen 20-kV-Freileitungen der vorherigen Zustimmung der Pfalzwerke bedarf (Betriebsabteilung Maxdorf).

Des weiteren ist die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Trassenführung der Energieversorgung nicht auf dem neusten Stand: Die 20-kV-Freileitung über das Grundstück F1StNr. 316/5 ist bereits abgebaut. Die Trafostation auf Grundstück F1StNr. 296/8 kann entfallen. Zur Trafostation "Kirche" führt durch den östlich des Kirchengrundstückes verlaufenden Fußweg sowie über das Grundstück F1StNr. 308/11 eine 20-kV-Erdkabelleitung. Hier ist ein 3 m breiter, von (neuen) Standorten für Bäume und tiefwurzelnende Sträucher freizuhalten Stromleitungsrechtstreifen auszuweisen.

Gegen die im Bebauungsplan innerhalb der Schutzzone vorgesehenen Pflanzgebote wird kein grundlegender Einwand erhoben. Die Art der Pflanzung ist aber vorher mit den Pfalzwerken - Bezirksstelle Grünstadt einvernehmlich abzustimmen.

Kommentar:

Die abgebauten Freileitungen sowie die nicht benötigte Trafostation wurden aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen, das erforderliche Leitungsrecht eingetragen. Zudem wurde unter "Hinweise" die notwendige Abstimmung bezüglich der Errichtung von Bauwerken im Leitungsschutzstreifen und der Art der Pflanzung eingefügt sowie auf die nicht Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Schutzstreifen der Gittermaste hingewiesen.

Nach nochmaliger Erörterung bezüglich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung am 5.10.1995 stimmte die Pfalzwerke AG dieser Festsetzung zu, da bei zweigeschossiger Bauweise das zweite Vollgeschoss nur im Untergeschoss zulässig ist und die Gebäudehöhe bergseitig nicht beeinflußt. Zudem sind maximale Traufhöhen angegeben. Der Hinweis im Bebauungsplan auf die notwendige Abstimmung der zu errichtenden Bauwerke mit den Pfalzwerken wird daher als ausreichend betrachtet. Die Reduzierung der Bebauung auf ein Vollgeschoss ist nicht notwendig.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 28.03.1995

Die Unzulässigkeit der Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO soll begründet werden. Bezüglich der Festsetzung der Traufhöhe (Ziffer 2) soll definiert werden, ob der Höhenbezugspunkt das angrenzende gewachsene oder das endgültige (ggfs. aufgeschüttete oder abgegrabene) Gelände ist. In Ziffer 2 ist zudem vor "Dachhaut" das Wort "Oberkante" einzufügen.

Der Verweis auf den Grünordnungsplan führt zu Mißverständnissen, da der Grünordnungsplan, der zum Ursprungsplan erstellt wurde, keine Rechtsverbindlichkeit hat. Ggfs. müßte eine weitergehende Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erfolgen.

Kommentar:

In Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist begründet, warum die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Verwiesen ist hier auf die unzureichende Verkehrserschließung (direkte Lage an der L 520 - ohne Parkmöglichkeiten und dem entstehenden Verkehrsaufkommen angemessenen

Grundstückszufahrten) sowie auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet. Die Errichtung von Vergnügungsstätten würde hier zu immissionsschutzrechtlichen Differenzen führen.

Bezüglich Ziffer 2 (Traufhöhe) wurde ergänzt, daß es sich bei dem Höhenbezugspunkt um das gewachsene Gelände handelt, das Wort "Oberkante" wurde eingefügt.

Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan integriert. Der Verweis in den Textlichen Festsetzungen diene nur der Klarstellung, wo entsprechende Passagen nochmals verdeutlicht nachzuprüfen sind. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde der Verweis auf den Grünordnungsplan nunmehr aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.

Bad Dürkheim, Neustadt, Hettenleidelheim, 5.10.1995

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 2.01.1996 bis 1.02.1996 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.12.1995 öffentlich bekanntgemacht.

Anregungen und Bedenken wurden wie folgt geäußert:

Volker Mann, Eigentümer Grundstück F1StNr. 293 + 296/10
Schreiben vom 22.01.1996

Antrag, auf dem o.a. Grundstück eine überbaubare Fläche auszuweisen und den Fußweg, der von der L 520 auf dem betreffenden Grundstück hochführt zu verlegen.

Kommentar:

Der Antrag ist nachvollziehbar, da sämtliche Nachbargrundstücke, die durch denselben Erschließungsweg an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen sind, bebaut bzw. bebaubar sind. Dem Antrag wird gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 11.07.1996 zugestimmt.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei ging folgende Anregung ein:

Volker Mann, Eigentümer Grundstück F1StNr. 293 + 296/10
Schreiben vom 2.09.1996

Antrag, daß die entfallene Strassenfläche entlang des Grundstückes 296/10 wieder in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, nachdem der Nachbar ihm die Zufahrt zu seinem dahinterliegenden Grundstück F1StNr. 293 verweigert.

Kommentar:

Der Gemeinderat beschliesst in seiner Sitzung vom 19.09.1996 einstimmig, die Strassenverkehrsfläche entlang des Grundstückes 296/10 wieder in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Aufgrund dieser Änderung wurde die erneute Einleitung des Anhörungsverfahrens gemäß § 13 BauGB erforderlich.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4.11.1996 mit einer Frist bis 2. 12.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben:

Volker Mann, Eigentümer Grundstück FISTNr. 293 + 296/10
Schreiben vom 20.11.1996

Keine Bedenken

Melitta Mann, Eigentümer Grundstück FISTNr. 293 + 296/10
Schreiben vom 20.11.1996

Keine Bedenken

Gerd Grohn, Eigentümer Grundstück FISTNr. 295/3
Keine Stellungnahme, *damit:*

Keine Bedenken

Friedrich Schmitt, Eigentümer Grundstück FISTNr. 296/14
Keine Stellungnahme, *damit:*

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
Stellungnahme vom 13.01.1997

Keine Bedenken

Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde
Stellungnahme vom 6.12.1996

Keine Bedenken

Katasteramt, Grünstadt

Stellungnahme vom 08.11.1996

Keine Bedenken

Hinweis auf die nicht eindeutig erkennbare FISTNr. auf Grundstück Schmitt. Die richtige FISTNr. 296/14 wird ergänzt.

Bad Dürkheim / Neustadt/ Hettenleidelheim, den 13.01.1997

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 29.05.1992 mit Ergänzung vom 23.12.1993 die zweite Änderung des Bebauungsplanes "Schulberg" beschlossen. Der Beschluss wurde am 6.01.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs.1 BauGB

Einsichtnahme, Äußerung, Erörterung

Zustimmung zum Entwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

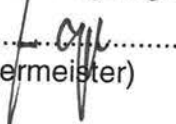
§ 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 7.12.1995 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 5.10.1995 vom 2.1.1996 bis 1.2.1996 öffentlich ausgelegt.

Carlsberg, den 12.05.1997


(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss § 10 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischen Festsetzungen sowie textliche Festsetzungen) in der Fassung vom 15.10.1996 sowie die Begründung in der Fassung vom 13.01.1996 wurde am 13. März 1997 als Satzung beschlossen.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Carlsberg, den 12.05.1997


(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren § 11 BauGB

Anzeigeverfahren mit Verfügung Nr. vom 14. Aug. 1997 abgeschlossen.

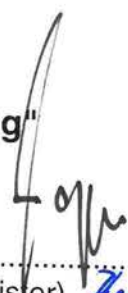
Inkrafttreten § 12 BauGB

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens 13.05.1997

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Bebauungsplan "Schulberg, 2. Änderung" Ausgefertigt:

Carlsberg, den 22.08.1997


(Bürgermeister) Knappe