

T E X T

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHN-PARK WESTLICH DES ORTSKERNS" DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKEHIM
=====

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18.02.1986 (BGBl. I S. 265)).
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 -.

O.1 Geltungsbereich

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

O.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 ± 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 (WA) gem. § 4 BauNVO

Amtsplan

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

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstwerte verbindlich, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei den Gemeinbedarfsgrundstücken 168/12, 168/22, 168/3 tlw., 168/24, 168/15 und 168/16 ist die Grundfläche mit 0,4 und die Geschoßfläche mit 0,8 als Höchstgrenze angegeben.

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-Gebiet auf höchstens zwei Geschosse begrenzt. Im Winkel Linienstraße/Mittelweg ist die zweigeschossige Bauweise zwingend vorgeschrieben.

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

3.1 Die Bauweise ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den seitlichen Bauwuchflächen gestattet, soweit dies nach Landesrecht zulässig ist. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m freizuhalten.

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

5.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschoß-Rohbaufußbodens, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie), in der Mitte der überbauten Fläche 0,6 m nicht überschreiten.

5.2 Bei den höchstzulässig zweigeschossigen Gebäuden im WA-Gebiet darf die Traufhöhe max. 6,20 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden und die Firsthöhe max. 9,00 m über Oberkante Erdgeschoß-Rohbaufußboden betragen. Im Bereich des Gemeinbedarfs - Altenheim - darf die Firsthöhe des Neubaus die des vorhandenen Gebäudes nicht überschreiten. (Das bedeutet: Die Firsthöhe darf nicht höher als 8,10 m über dem Erdgeschoßfußboden bzw. 10,85 m über dem Fußboden des Untergeschosses des vorhandenen Gebäudes liegen.)

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziff. 12 BBauG)

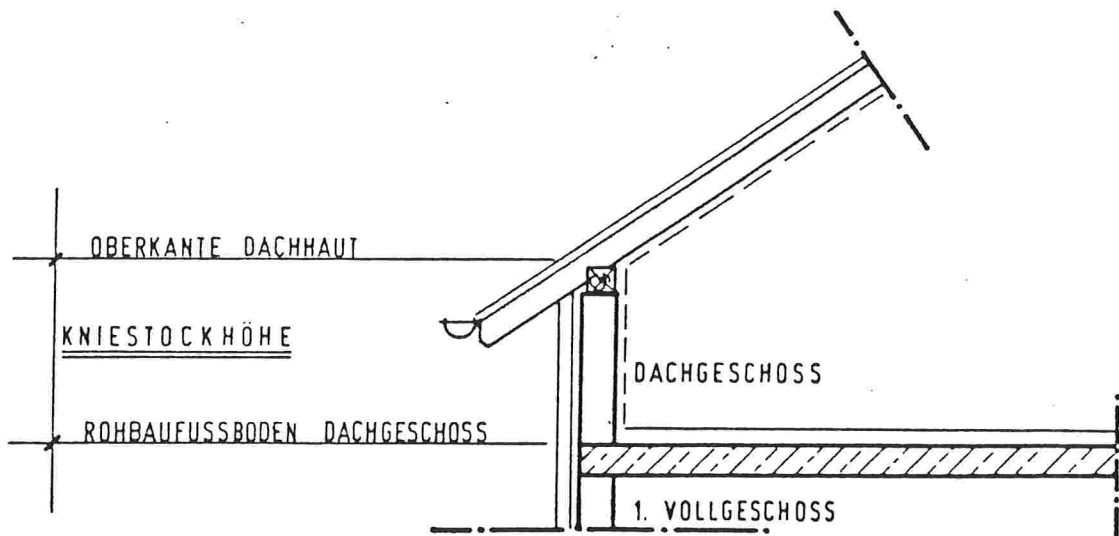
6.1 Elektrizitäts-, Fernmelde- und Breitbandkabel sind unterirdisch zu verlegen.

FESTSETZUNGEN NACH LBauO

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27. Februar 1974, in der Fassung vom 20. Juli 1982 (GVBl. S. 264)
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 123 LBauO

7. DACHGESTALTUNG (§ 123 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

- 7.1 Als Dachformen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Auf Garagen sind auch Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Kniestöcke (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Oberkante Rohbaufußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Dachhaut) sind nur über dem 1. Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
Über dem 2. Vollgeschoß sind Kniestücke nicht zulässig.
Die Angaben beziehen sich nur auf das Allgemeine Wohngebiet.
- 7.3 Systemskizze zur Kniestockhöhe



- 7.4 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.

7.5 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind auf der der Straße abgewandten Seite zulässig.

8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 123 Abs. 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.

TEXT ZUR GRÜNDUNG

=====

9. NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff.2 u. Ziff. 25 a BBauG und § 123 (1) Ziff. 5 LBauO)

- 9.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen 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 zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Ziff. 25 a BBauG).
- 9.3 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf den Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.4 Das öffentliche Straßenbegleitgrün darf nur für Grundstückszufahrten auf einer Länge von 3,0 m unterbrochen werden. Es richtet sich ausschließlich nach der Gehölzartenliste unter Anlehnung an die Pflanzschemata.

10. BESTANDSERHALTUNG (§9 Abs. 1 Ziff. 25 b u. Abs. 6 BBauG und § 39 h BBauG)

- 10.1 Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Einzelbäume 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 EBkastanie) ist jedoch zu erhalten. Vorhandene Gehölzgruppen sind zu erhalten. Obstbäume, die der Ortsgestaltung dienen, sind im Plan als erhaltenswerte Bäume festgesetzt. Das gilt insbesondere westlich des Gebäudes Wattenheimer Straße Nr. 11.

- 10.2 Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben im überbaubaren Bereich unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.
- 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").

11. BEPFLANZUNG

Die Bepflanzung richtet sich nach der folgenden Gehölzartenliste:

11.1 Gehölzartenliste der potentiellen, natürlichen Vegetation

Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Rainweide	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	-	<i>Cornus sanguineum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Roßkastanie	-	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstarten	-	<i>Prunus spec.</i> <i>Malus spec.</i> <i>Pyrus spec.</i>

11.2 Erweiterte Gehölzartenliste

Bäume:

Ahorn in Arten und Sorten	-	<i>Acer spec.</i>
Birke i. A. u. S.	-	<i>Betula spec.</i>
Rotbuche in Sorten	-	<i>Fagus sylvatica "Spec."</i>
Amberbaum	-	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Tulpenbaum	-	<i>Liriodendron tulipifera</i>
Zierapfel i. A. u. S.	-	<i>Malus spec.</i>
Zierkirsche i. A. u. S.	-	<i>Prunus spec.</i>
Zierpflaume i. A. u. S.	-	<i>Prunus spec.</i>
Flügelnuß	-	<i>Pterocaria fraxinifolia</i>
Eberesche i. A. u. S.	-	<i>Sorbus spec.</i>

Sträucher:

Felsenbirne	-	<i>Amelanchier canadensis</i>
Berberitze i. A. u. S.	-	<i>Berberis spec.</i>
Sommerflieder i. A. u. S.	-	<i>Buddleia spec.</i>
Buchsbaum i. A. u. S.	-	<i>Buxus spec.</i>
Erbsenstrauch	-	<i>Caragana arborescens</i>
Scheinquitte	-	<i>Chaenomeles spec.</i>
Hartriegel i. A. u. S.	-	<i>Cornus spec.</i>
Hasel i. A. u. S.	-	<i>Corylus spec.</i>
Felsenmispel i. A. u. S.	-	<i>Cotoneaster spec.</i>
Hagedorn i. A. u. S.	-	<i>Crataegus spec.</i>
Ginster i. A. u. S.	-	<i>Cytisus spec.</i>
Maiblumenstrauch i. A. u. S.	-	<i>Deutzia spec.</i>
Spindelstrauch i. A. u. S.	-	<i>Euonymus spec.</i>
Prunkspiere	-	<i>Exochorda racemosa</i>
Scheinspiere	-	<i>Holodiscus discolor ariefolius</i>
Hortensie i. A. u. S.	-	<i>Hydrangea spec.</i>
Johanniskraut i. A. u. S.	-	<i>Hypericum spec.</i>
Stechpalme i. A. u. S.	-	<i>Ilex spec.</i>
Goldregen i. A. u. S.	-	<i>Laburnum spec.</i>
Rainweide i. A. u. S.	-	<i>Ligustrum spec.</i>
Heckenkirsche i. A. u. S.	-	<i>Lonicera spec.</i>
Magnolie i. A. u. S.	-	<i>Magnolia spec.</i>
Fiederberberitze	-	<i>Mahonia aquifolium</i>
Pfeifenstrauch i. A. u. S.	-	<i>Philadelphus spec.</i>
Fasanenspiere	-	<i>Physocarpus opulifolius</i>
Fingerstrauch i. A. u. S.	-	<i>Potentilla spec.</i>
Alpenrose i. A. u. S.	-	<i>Rhododendron spec.</i>
Rose i. A. u. S.	-	<i>Rosa spec.</i>
Spierstrauch i. A. u. S.	-	<i>Spiraea spec.</i>
Kranzspiere i. A. u. S.	-	<i>Stephanandra spec.</i>
Schneebeere i. A. u. S.	-	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Flieder i. A. u. S.	-	<i>Syringa spec.</i>
Schneeball i. A. u. S.	-	<i>Viburnum spec.</i>
und Schlinggehölze		

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und Abs. b BBauG)

12.1 Die unzulänglich gestalteten Fassadenbereiche von Nebengebäuden sowie die Einzäunungen der privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind zur ortsgestalterischen Aufwertung mit Schling- und Klettergehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen (z. B. Flurstück 38 und 59 Hauptstraße und Hintergasse 167/2):

Gem. Efeu	-	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	-	<i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i>
Kletterhortensie	-	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Schlingknöterich	-	<i>Polygonum aubertii</i>
Wein in Sorten oder Spalierobst i. A.	-	<i>Vitis vinifera</i>

12.2 Im Bereich der Sichtwinkel von einmündenden Straßen sind ausschließlich Gehölze zu verwenden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten mit Ausnahme einzelner hochstämmiger, nicht sichtbehindernder Bäume.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Maiblumenstrauch	-	<i>Deutzia gracilis</i>
Zwergliguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i> "Lodense"
Mahonie	-	<i>Mahonia aquifolia</i>
Glanzrose	-	<i>Rosa nitida</i>
Zwergpurpurweide	-	<i>Salix purpurea</i> "Nana"
Zwergsilberweide	-	<i>Salix repens argentea</i>
Rosmarienweide	-	<i>Salix repens rosmarinifolia</i>
Engadinweide	-	<i>Salix wehrhahnii</i>
Schneespire	-	<i>Spirea arguta</i>

12.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen richtet sich grundsätzlich nach den Gehölzartenlisten der Punkte 9.1 und 9.2.

12.4 Die Pflanzungen mit Pflanzbindung auf privatem Grund sind gemäß der Gehölzartenliste und der Pflanzschemata anzulegen und dürfen nur für Grundstückszufahrten auf einer Länge von 3,0 m unterbrochen werden.

12.5 Der Spielplatz ist durch Pflanzungen nichtgiftiger Gehölzarten öffentlich einzugrünen.

12.6 Alle Pflanzungen haben in der dem Bauende direkt folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Pflanzperiode ist von Mitte Oktober bis Mitte Mai.

12.7 Es soll eine lückenlose Baum- und Strauchpflanzung angelegt und unterhalten werden, die -im Bebauungsplan festgesetzt- eine Mindesthöhe von 4,0 m nicht unterschreiten darf.

Dieser Text hat zusammen mit dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan sowie der Begründung in der Zeit vom **20.10.86** bis **21.11.86** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **9.10.86** ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den **12. März 1987**.....

Orts-.....
Bürgermeister

Der Text hat dem Satzungsbeschluß vom **26. Feb. 1987**..... zugrunde gelegen.

Carlsberg, den **12. März 1987**.....

Orts-.....
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WOHNPAK WESTLICH DES ORTSKERNS" DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

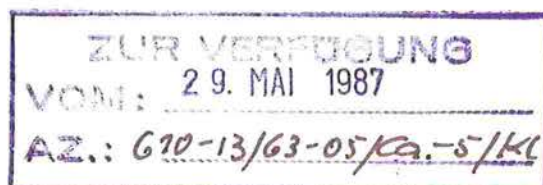
Anlaß zur Planaufstellung

Es hat sich immer stärker gezeigt, daß der noch unbebaute Raum zwischen dem Mittelweg im Osten, der Linienstraße im Norden, der Wattenheimer Straße im Westen und der Gartenstraße im Süden mittelfristig aufzufüllen ist. Dadurch sollten die dem Ort Carlsberg zuzusprechenden Verdichtungen mehr an die Stelle der Beanspruchung von Gebieten am Außenrande treten. Man hatte schon vor Jahren einen Bebauungsentwurf durch das Bauamt in Grünstadt anfertigen lassen; jedoch sind die Erschließungs- und Bewahrungsansprüche andere geworden. Namentlich die vor der Entscheidung stehende Kanalisationserschließung, dann aber auch die stärkere Betonung einer Grünflächendurchdringung, machten die im Grundsatz anderweitig zu sehende "Aufschließung" vonnöten, so daß insgesamt drei Lesarten dem Gemeinderat und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgelegt werden konnten. Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Dr. Scholz am 05.06.1984 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, nachdem auch sichergestellt worden war, daß ein zu integrierender Grünordnungsplan von der Bezirksregierung bezuschußt wurde.

Zielsetzung des Bebauungsplanes

Als Schlüsselindikatoren dieses Bebauungsplanes, der in seinem Umring dreimal erweitert wurde:

1. nach Süden über den "Sonnenberg" bis zum angrenzenden Gebiet "Am Talhaus",
 2. nach der Bürgerbeteiligung in Richtung Norden um die Bautiefe bis zum Ortsrand, also über die Linienstraße hinaus, und
 3. nach Westen in einer Bautiefe über die "Wattenheimer Straße" hinweg, gelten
- wirtschaftliche Anschlüsse an die bestehenden Straßenstümpfe östlich Haus-Nr. Linienstr. 57 und von der Gartenstraße 175/16,
 - Einbeziehung der langgezogenen bebauten Flurstücke im Westen und Norden, um sie durch Parallelaufschließung binnenwärts zu ordnen,
 - bestehende Wohngrundstücke möglichst nicht unnötig zu beschneiden.



Amtsplan

Zielsetzung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan

Der Grünordnungsplan stellt für die Prädikatisierung dieses Erholungsortes eine Notwendigkeit dar, weil er eine doppelte Aufgabe zu erfüllen hat. Einmal ist die zum Teil ortsbildprägende Bebauung an der Wattenheimer Straße sowie die in Ansätzen bereits durchgeführte Einzelhausbebauung nebst dem umgebenden Grün zu respektieren, auf der anderen Seite soll diese "große Baulücke" wegen der Bedarfsstaffelung zeitlich realisierbar und trotzdem nicht aus dem Zusammenhang genommen sein. Es gilt also eine Verbindung von diesem Kernrand zum Ortskern der Gemeinde im Winkel Linden-/Linienstraße herzustellen.

Durchgehendes Grün, von optimalen Anknüpfungspunkten der inneren Ortslage bis zum Ortsrand, soll in diesem Ortsteil verwirklicht werden. Dazu bietet sich eine auch im südlich anschließenden Bebauungsplan "Am Talhaus" ansetzende Fußläufigkeit an, die nach Norden fortzusetzen ist. Von der Gartenstraße bis zur Linienstraße läßt sich - losgelöst vom Fahrverkehr - ein radialer Grünzug erschließen, in dem Kinderspielfeld, Sitzgruppen und Gehölze liegen. Von den Wendeplätzen gehen die Fußwege auf diesen "verbindlichen Raumteiler". Bewahrung des Grünbestandes - soweit für die Gemeinde verkraftbar - und Straßenraumplanung mit möglicher Nachbarschaftsbildung sind Aufgabe der dörflichen Grünordnung und Freiflächengestaltung am Beispiel naturbelassener Grünstreifen am Straßenrand oder die Erhaltung der Vorgärten sowie die Bepflanzung von Straßenräumen, deren Bepflasterung sich mittels Tiefborden von den Asphalt- ringen absetzen muß. Es gilt für Carlsberg als Schlüsselindikatoren zu sehen:

1. Sicherung des Naturhaushaltes im Dorf
2. Räumliche und funktionale Ordnung des Grün- und Freiraumes im Siedlungsbereich und Übergangsbereich zur freien Landschaft, damit auch zur Gliederung, Benutzbarkeit und Erreichbarkeit der öffentlichen Grün- und Freiräume sowie zur
3. Orts- und Landschaftsbildgestaltung.

Da sich die wasserbezogenen Gestaltungsgrundsätze im Eckbachtal von Hertlingshausen vollziehen, sind hier zumutbare Wohnwege und Bezugspunkte zur Ortsmitte zu schaffen.

Erschließungsabsicht

a) Verkehr

Vorgaben sind neben dem Erschließungsquadrat, das mit Linienstraße, Mittelweg und Gartenstraße an die L 520 bzw. Wattenheimer Straße angehängt ist, noch die Einbahnsituation des Mittelweges sowie die aus der Streulage heraus angedienten Bauten Nrn. 2, 8, 10 und 18 des Gartenweges, der "auf Sicht" nach beiden Seiten benutzt wird. Auch der einseitig in den Bebauungsplan einbezogene "Sonnenberg", Zufahrt für die spätere Verbindung bis "Am Talhaus" und zur großen Grünfläche, trägt zur insgesamt verkehrsberuhigt anzusehenden Gesamtlösung bei. Diese nämlich sollte unter Aufnahme der bisherigen Straßenflächen zuerst einmal die, wenn auch abgeknickte, Durchfahrt ermöglichen, damit die eingangs genannten Straßenstümpfe, die bereits vermessen waren, in einer geschwungenen S-Form die langen Flurstücke im Norden und Westen baulich erschließen läßt und dann den Fahrverkehr von dem überwiegenden Fußwegverkehr trennt. Es bieten sich vom Mittelweg zwei Stichstraßen an, vom Westen her über die bisherige Zufahrt zum Gebäude Wattenheimer Straße Nr. 11 ein weiterer Stichweg.

Gleichlaufend kann einmal am Ostrand des Bebauungsplanes der Fußweg vom Ostrand "Am Talhaus" in erträglicher Steigung nach Norden geführt werden, um dann über die alleeartige Gartenstraße zu führen. Es bleibt der direkte Weg in Richtung Ortskern über den "Mittelweg" und "Auf dem Forst" oder im Versatz über den zentralen Kinderspielplatz nach Norden.

Auch der Gartenweg ist ein besserer Fußweg, mit 3 m Breite und einer kleinen Ausweiche im Norden des Flurstücks 170/3 für den Einbahnverkehr zulässig. Er nimmt den Fußweg vom Ende des Sonnenbergs auf. Von den Wendeplätzen der Stichwege führen Fußwege auf den zentralen Ruhebereich mit Kinderspielplatz. An Verkehrsfläche sind allein die für RAS-E 81 notwendigen Zusatzflächen in dem westlichen Anteil der Gartenstraße und im nördlichen Teil des Gartenweges westlich Flurstück 181/4 erforderlich.

Der Fahr-Einhang sollte zugunsten von Straßenbegleitgrün und Straßenbäumen verkehrsberuhigt angelegt werden, vorbehaltlich eines entsprechenden Gemeinderatsbeschlusses.

b) Wohngebäude

Grundsätzlich hat die Überlegung mitgespielt, erst einmal die Funktion zur Nähe des Ortskerns darin zu sehen, daß im Nordwesten, an der Einmündung des Mittelweges in die Linienstraße die vorhandene zweigeschossige Reihenhausbauung zur Zeit noch etwas wuchtig isoliert steht, teils aus den Vorüberlegungen des alten Bebauungsplanentwurfs erwachsen. Aus der These heraus, jedem seine Möglichkeit des Bauens anzutragen, bleibt hier ein ortskernnaher Teilbereich einer zweigeschossigen Bauung vorbehalten, die am besten von einem Siedlungsträger mitgestaltet wird. Ansonsten vollzieht sich - dem Wunsch des Gemeinderates entsprechend - eine überwiegende Einfamilienhausbauung. Namentlich um die jeweiligen Wendeplätze lassen sich Siedlungsgruppen verwirklichen, die wie kleine Nachbarschaften aussehen und tunlichst nur in Verbindung mit den Darlegungen des zugehörigen Grünordnungsplanes beurteilbar sind. Hinzu kommen aus der Tradition gewachsene Bautypen wie an der Wattenheimer Straße.

c) Radiales Grün

Es wird eine Durchführungsmaßnahme sein, inwieweit es gelingt, den Alleecharakter der Gartenstraße zu erhalten. Man kann hier die beiden erforderlichen Fahrspuren belassen bzw. nach Westen hin verbreitern, dann aber möglichst die bodendeckende Seitenbegrünung lassen. Erfahrungen zeigten, daß im Zuge der Bautätigkeit und Grundstückerschließung der vorhandene Bestand auf der Nordseite der Gartenstraße entweder ganz oder teilweise abgeholzt wird. Tritt dieser Fall ein, ist eine adäquate Ersatzpflanzung auf Privatgrund vorgesehen, die auch in Zukunft den Alleecharakter der Gartenstraße bewahrt. Senkrecht dazu wird - abgesehen von der jetzt noch nicht überschaubaren Greifbarkeit der südöstlichen Grünfläche - vor allem nördlich der Gartenstraße ein Fußwegsystem und in dessen Mittelpunkt der Kinderspielplatz vorgesehen, der mit Sitzgruppen und vor allem mittelkronigen Bäumen angereichert wird. Insofern wird noch auf die detaillierten Angaben unter Grünordnung verwiesen.

G R Ü N O R D N U N G S P L A N

KLÄREN DER AUFGABENSTELLUNG

Beim ursprünglichen Gedanken, den bislang als Vorentwurf bekannten Plan "Ortskern-West" (angefertigt vom Bauamt Grünstadt) abzulösen, stand vor allem Pate, die Bezeichnung "Ortskern" fallenzulassen, weil er in der Relation zur Ortslage einfach zu groß gewählt war, zumal östlich anschließend bereits der Bebauungsplan "Ortskern-Ost" mit dem eigentlichen Ortskern und seinen Basisausstattungen liegt. Unbeschadet des. sog. Grünordnungsplanes Carlsberg aus dem Jahre 1974 wird die Aufstellung dieses Grünordnungsplanes, integriert in den Bebauungsplan, als eine Vorgabe angesehen, damit man sich dem Gedanken eines "Wohnparks" nähern kann. Es geht dabei um die möglichst weitgehende Belassung des Grünbestandes und um die Grünflächendurchdringung, die im neuen Flächennutzungs- und Landschaftsplan angesprochen ist. Die Aufgabenstellung hatte bis zum Beginn des Anhörungsverfahrens dreimal bezüglich des Umfanges eine Änderung erfahren. Der erste Aufgabenbereich umfaßte die engere Umgrenzung Lindenstraße, Mittelweg, Gartenstraße und Wattenheimer Straße. Im zweiten Teil kam der Bereich bis zum Sonnenberg nach Süden und in einer zusätzlichen Bautiefe nördlich der Linienstraße hinzu. Und im dritten Teil wurde auch die Bautiefe westlich der Wattenheimer Straße mit einbezogen. Hierfür gilt es nun, die Wirkung der privaten und öffentlichen Kleinkammerung des Grünmantels um die bestehenden und geplanten Siedlungsgruppen durchzuführen.

ERMITTELN DER PLANUNGSGRUNDLAGEN

Anfänglich mußte eine Ergänzung des Katasters vorgenommen werden. So war der Straßenstumpf 175/16 von der Gartenstraße aus eingemessen und - wenn auch nicht ausgebaut - optisch erkennbar, weil vorab das Gebäude Gartenstraße Nr. 50 als relativ mächtiger Baukörper genehmigt wurde. Die beiden übrigen Stümpfe östlich davon, nämlich 175/21 und 175/24 für die ehemals geplanten rechtwinkligen Erschließungsstraßen gedacht, können fortfallen bzw. einer besseren Verwendung zugeführt werden.

NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Ein Blick vom Mittelweg auf den westlichen Wasserturm zeigt deutlich eine Linie auf, die das Plangebiet durchzieht und als breiten, ebenerdigen Kamm erkennen läßt. Dieser breite Kamm setzt sich aus tonig-mürbem Sandstein des Oberrotliegenden zusammen. Lehmauflagen führen teilweise zu stauender Bodennässe, insbesondere westlich des Mittelweges, die aber nach Auskunft der wasserwirtschaftlichen Fachplanung durch Drainage zu beseitigen ist. Zur Intensivierung der Gründurchdringung sollte jedoch der mittlere Teil des Flurstückes 175/5 in seinem derzeitigen Zustand belassen werden und damit einer weiteren sukzessiven Besiedelung durch heimische Flora und der sich daraus ergebenden Fauna anheimgestellt werden. Trotz der zu erwartenden unwirtschaftlicheren Erschließung der angrenzenden Grundstücke hat das o. g. Vorhaben der Gemeinde Carlsberg Bestand.

Das Plangebiet kann noch als Fortsetzung des Leininger Sporns angesehen werden. Baugrundaufschlüssen haben die Bebaubarkeit bestätigt.

FLÄCHENNUTZUNG UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Der neue Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidenheim und der zugehörige Fensterplan Carlsberg zeigen die Darstellung als Wohnbaufläche. Lediglich das Altenwohnheim südlich der Gartenstraße ist als Gemeinbedarf gekennzeichnet. Aus dem Plan ist jedoch klar ersichtlich, daß eine öffentliche und private Grünflächendurchdringung mit randlich zu bewahrendem Waldpark im Süden oberstes Gebot ist.

Das Plangebiet ist randlich bebaut, d.h. nahezu ringförmig zieht sich zum Teil Altbebauung hin. Die Mitte zwischen der Linien- und Gartenstraße ist mit Ausnahme eines Altbaus und umgebender Obstbäume leerstehend. Bei der Siedlungsstruktur sind bestehende Fußwege aufgenommen, d.h. in fünf Fällen sind Ansätze für die Weiterbehandlung empfohlen worden:

1. Der Privatweg 179/11 von der Wattenheimer Straße ins Plangebiet nach Osten wird als Fuß- und Notweg verbleiben und grünbegleitend ausgestaltet werden können.
2. Gartenweg (181/2). Er ist nur teilweise eingemessen und dient bogenförmig und noch beidseitig befahrbar die Gebäude an. Hier wird ein kombinierter Fahr-/Fußweg für Anlieger mit Bewahrung des privaten Begleitgrüns möglich, evtl. für den Fahrverkehr eine Einbahnlösung angestrebt.
3. Fußwegverlängerung des Gartenweges vom Altenwohnheim zum Fußweg 435/10 zum Baugebiet "Am Talhaus" mit festzulegender Grünbindung.
4. Öffentlicher Fußweg über den vermarkten Straßenstumpf 175/24 von der Gartenstraße als potentieller Anknüpfungspunkt des innerörtlichen Grüns zur öffentlichen Fußwegeinrichtung nach Norden.
5. Fußweg mit Grünbindung an der Westgrenze von Parzelle 267/1, zugleich Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, eine Verbindung vom Fußweg am östlichen Talhausgebiet auf die Höhe der Einmündung des Mittelweges auf die Gartenstraße.

NUTZUNGSTENDENZEN INKL. PLANUNGSVORGABEN

Die stark versiegelten Flächen am Altenwohnheim sind aufzulockern. Es sollten Maßnahmen getroffen werden, trotz schwerer Eingriffe in den Bestand nördlich der Gartenstraße dieser den Alleecharakter zu bewahren. Aus Verkehrssicherheitsgründen soll in der Gartenstraße ein einseitiger kombinierter Rad-Fußweg entstehen.

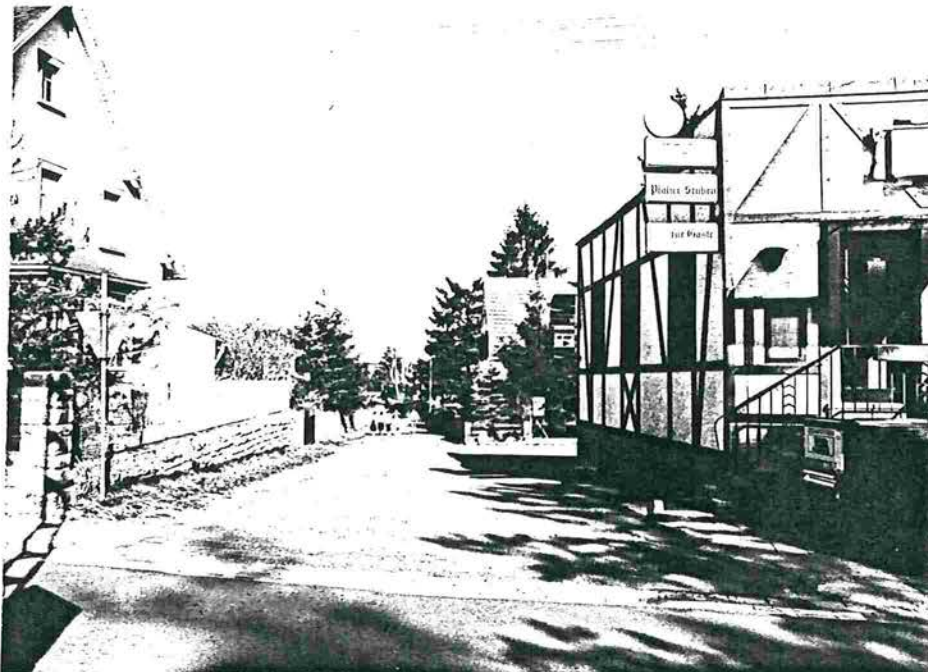
Der Spielplatz zwischen Garten- und Linienstraße, durch den auch die Fußwege kreuzförmig geschleust werden, ist im Grünordnungsplan von 1974 bereits gemeindeseitig akzeptiert. Seine Lage ist in der Faustregel 300 m maximal von den Wohnstätten erreichbar und deckt das Plangebiet voll ab. Wegen der angestrebten Grundstückszuschnitte sind kleinere Spielplätze im Plangebiet nicht mehr erforderlich.

Die Naßflächen westlich des Mittelweges hatten zuerst Veranlassung gegeben, zu untersuchen, ob es sich hier evtl. um eine Fläche für das Feuchtwiesenprogramm handeln könnte. Vor allem dort, wo ein Grundwasserstand noch nicht durch Entwässerungsmaßnahmen den ökologischen Wert beeinträchtigt hat, mußte nach der besonderen Funktion für den Artenschutz gesucht werden. Wenn es sich auch nicht um Standorte für die Uferschnepfe, den Brachvogel oder die Sumpfrohreule handelt, so wird doch der Einzugsbereich der Weidevögel mehr und mehr eingengt. Letzter Lebensraum sind immer derartige Feuchtwiesen. Da es sich hier jedoch nicht um eng an landwirtschaftliche Gebäude mit Milchviehhaltung ausgerichtete Flächen handelt, wurde festgestellt, daß die Schürflöcher je nach feuchten Tagen des Frühlings 1985 unterschiedliche Wasserstände aufwiesen, die schnell wieder austrockneten. Obwohl es sich nicht um einen vorrangig zu schützenden Landschaftsbestandteil handelt, soll doch als Anliegen der Gemeinde ein Drittel des Bereiches der naturnahen sukzessiven Besiedelung überlassen bleiben und sollte im Rahmen des Möglichen vor menschlicher Einflußnahme geschützt werden. Ein eventuell interessanter Aspekt ist die unterschiedliche Entwicklung z. B. des Feuchtwiesenbiotopes in der Aue des Eckbaches und dieser trockeneren Sukzessionsfläche.

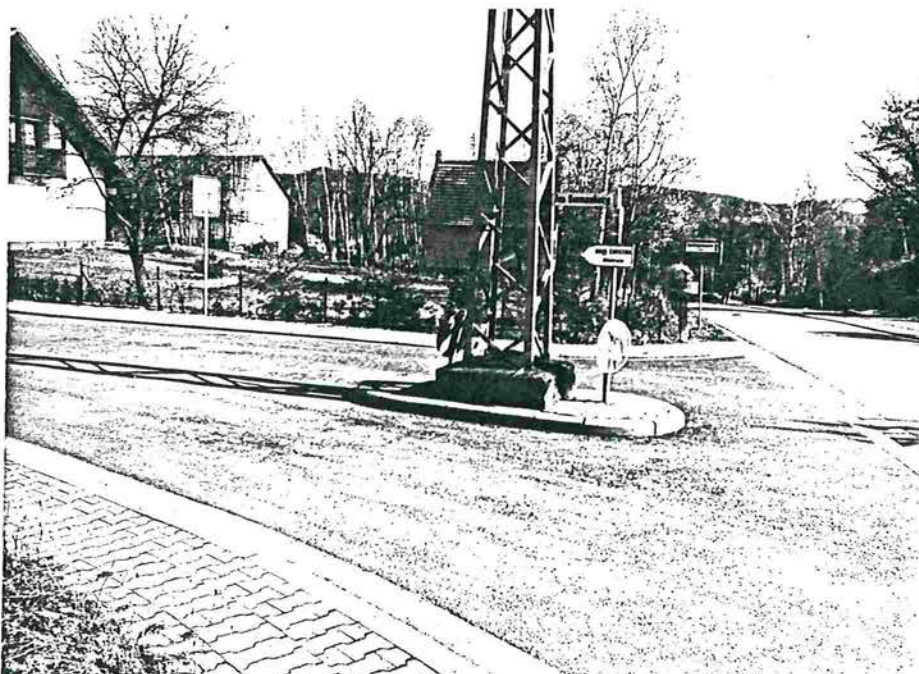
Auch die in der Bürgeranhörung aufgeworfene Frage, ob die in der Zwischenzeit trotz der Birken und Kiefern sich bildenden Lebensgemeinschaften nördlich parallel der Gartenstraße nicht zerstört würden, muß letztendlich doch auch nach ökonomischen Gesichtspunkten bewertet werden, zumal die Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht für diesen Teil keine Unterschutzstellung empfohlen hat. Man mag durchaus folgern, daß die Nichtbeachtung seitens des Landesamtes kein zureichender Grund sein muß, um diese Fläche in toto zu wahren; doch gerade die Gemeinde Carlsberg hat mit der Einbeziehung der



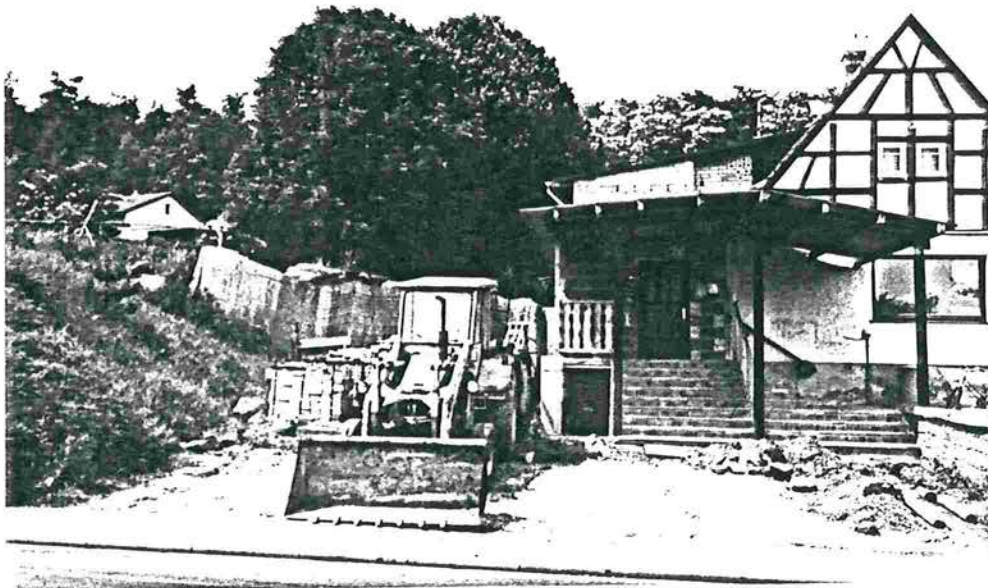
Ortsbildprägende Bauten an der Ostseite der Wattenheimer Straße, die an dieser Stelle die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze bestimmen.



Einmündung Gartenstraße in die Wattenheimer Straße mit eingeschränktem Sichtwinkel. Hier ist in gegenseitiger Vereinbarung mit den Anliegern der Bestandsbauten über notwendige Schmiegen und dafür anzubietende Ausgleichsflächen zu verhandeln.



Südwestlicher Eckpunkt des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Einmündung der Straße "Sonnenberg" in die Wattenheimer Straße. Mittelfristig ist die Umlegung des Eisenmastes der 20kV-Freileitung für die Freihaltung des Sichtfeldes erforderlich und durch einen bepflanzten Fahrbahnteiler zu ersetzen.



Blick von der Ostseite der Wattenheimer Straße auf die beiden Linden hinter der Gaststätte "Grüner Baum", die im Bebauungsplan festgesetzt werden und bei der bereits schon sichtbaren hinteren Bauzeile Ansatzpunkte für eine Unterbrechung des überbaubaren Bereiches sein müssen, damit ein Gliederungsgrün von der Wattenheimer Straße bis zur Forstfläche im Hintergrund verbleibt.



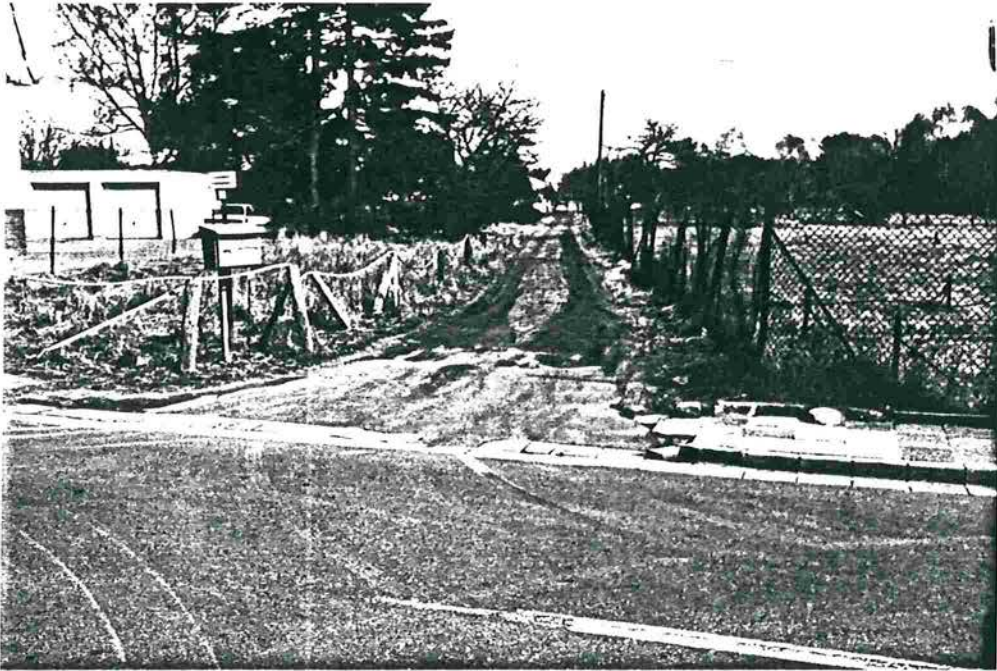
Die Brachfläche östlich des Mittelweges Ende Juni 1985. Eine Mehrfachkontrolle hat ergeben, daß sich die stauende Bodennässe nur nach mehreren regenreichen Tagen zeigt. Im Bebauungs-/Grünordnungsplan ist eine Sukzessionsfläche festgesetzt.



Blick von Osten nach Westen über die Gartenstraße mit Bushaltee und Sitzbank. Das noch unbebaute Gelände zeigt auch außerhalb der Vegetationsperiode einen parkartigen Charakter, der im künftigen Wohnbereich weitgehend respektiert werden sollte (6 m Grünbindung).



Blick von der Gartenstraße nach Norden über den erkennbaren Straßenstumpf 175/16. Hier liegt zwar durch die Vermarktung auch künftig eine Zuwegung in den Wohnpark fest, kann aber mit weit- aus größerer Gestaltungswirkung ins Gelände geführt werden als der nicht weiter verfolgte Erstentwurf des Jahres 1975.



Blick von der Wattenheimer Straße nach Osten am Gebäude Nr. 11 vorbei in den Binnenraum des Plangebietes. Die Baulücke und die Privatwegeführung bedingen die Fußwegführung mit begleitendem Grün.



An der Bushalte Linienstraße zeigt eine Baulücke den westlichen Erschließungsbereich im derzeitigen Nutzungszustand.

nicht "greifbaren" Flächen südlich des Sonnenbergs bis zum Talhaus auf die Bewahrung hingearbeitet, um in den baulich verdichteteren Bereichen entsprechend auch mehr baulichen Spielraum zu erhalten. Insofern sind laut Bestandsaufnahme auch wichtige Bestandteile der heutigen Vegetation in das Grünkamerungsbild der Zukunft möglichst übergeleitet worden.

Planungsvorgaben sind demnach weitgehend aus der Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes erwachsen.

IMMISSIONEN

Außer den Emissionen von den Straßen, bei denen die Wattenheimer Straße als L 520 naturgemäß den größten Prozentsatz einnimmt, sind nur die außerhalb des Geltungsbereiches anzuführenden Lärm- und Geruchsbelastungen des Maidhof-Betriebes an der Bergstraße zu erwähnen. Bei der Hauptwestwindrichtung haben trotz gewisser Filterung seitens der betriebsnahen Bäume an bestimmten Tagen auch im Plangebiet Erdnußgerüche einen aber immer noch zumutbaren Grad.

SCHUTZGEBIETE

Solche bestehen nicht, wenn man von denkmalschutzwürdigen Objekten absieht, die evtl. als Bautypen späten Jugendstils an der Wattenheimer Straße entsprechende Resonanz im Anhörungsverfahren finden und auf einem der Fotos abgebildet sind.

EIGENTÜMER

Außerhalb der Straßenflächen sind alle Flurstücke in privaten Händen. Der Begriff "nicht ermittelte Eigentümer" bezieht sich auf wenige Parzellen am Gartenweg. Gerade die überaus große Tiefe der Flurstücke an der Linienstraße nach Süden und an der Wattenheimer Straße nach Osten haben zu dem Empfehlungsvorschlag geführt, die vom Verkehr berührte verkehrsberuhigte Erschließungsstraße so zu legen, daß die zum Teil unwirtschaftlichen Tiefen der Grundstücke baulich erschließbar sein können.

BEWERTUNG NACH ÖKOLOGISCHEN GESICHTSPUNKTEN

Die Gemeinde Carlsberg ist gekennzeichnet durch eine umfangreiche Streubebauung, auch im betroffenen Plangebiet.

Neben der Streubebauung befinden sich eine größere Brachfläche, mehrere kleine Gebüsche und Obstbestände sowie ein Kiefern-Birken-Gehölz an der Gartenstraße.

Aus ökologischer Sicht haben alle aufgezählten Landschaftselemente eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Ist diese jedoch erkannt, so gilt es, für die vorhandenen Nutzungsansprüche eine möglichst einvernehmliche Lösung zu finden. Auch die Maßstabebene darf nicht außer Acht geraten. Die genannten Landschaftselemente erfüllen im wesentlichen kleinräumig bedeutsame Funktionen.

So sind einzig Brachflächen in einem intensiv genutzten Land wie der Bundesrepublik Deutschland frei von einer aktiven Nutzung und bieten noch einen relativ ungestörten Lebensraum. Die aus anthropozentrischer Sicht nutzlose Fläche erfüllt wertvolle Ausgleichsfunktionen, die allerdings selten erkannt werden und dann die Gefahr bieten, z. B. durch Müll- und Schuttablagerungen mißbraucht zu werden. Auch alte Obstbestände sind außer für Insekten für zahlreiche Vogelarten wichtig, die zum Teil sogar durch den Verlust dieser Biotope als gefährdet einzustufen sind. Entsprechende Nachweise konnten vor Ort nicht geführt werden, trotzdem läßt sich der Zustand vor diesem Hintergrund besser einschätzen.

Dem Planungsanspruch, die Streubebauung zu schließen und damit ortsbildend zu wirken, stehen zwar bedeutsame, aber nicht unersetzliche Landschaftselemente gegenüber.

In der ökologischen Bewertung wird die Konzentration der Be-

bauung auch als Entlastung der Landschaft gesehen, die durch eine Zersiedlung wesentlich größeren Belastungen ausgesetzt ist. Aufgabe des Bebauungsplanes mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan sollte es daher sein, die ökologisch bedenklichen Auswirkungen möglichst auszugleichen.

Folgende Forderungen stellen sich damit aus der Sicht der Landschaftspflege:

- Bebauungsplanentwurf unter Vorgabe und umfassender Erhaltung vorhandener Grünelemente.
- Minimale Versiegelung und Schaffung eines Versiegelungsausgleichs, um der mit der Bebauung verbundenen Grundwasserabsenkung zu begegnen.
- Umfangreiche Durchgrünung der Bebauung als Lebensraum wie auch als klimatischer Ausgleich.
- Auf Möglichkeiten zum Regenwasserrückhalt sowie der privaten Nutzung ebenso wie Anregungen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung flacher Garagendächer soll unter Angabe des ökologischen Wertes hingewiesen werden.

BEWERTUNG NACH GESTALTERISCHEN GESICHTSPUNKTEN

Die derzeitige Streubebauung beschreibt einen für das Landschaftsbild störenden Zustand. Eine deutliche Strukturierung und Ordnung des Verhältnisses Siedlung - Landschaft fehlt.

Diesem Mißstand gilt es vorrangig zu begegnen. Aber auch die innere Strukturierung darf nicht sich selbst überlassen bleiben. Auf den Schaden landschaftsuntypischer Bauweisen, die Neubaugebiete bundesweit verunstalten, wie den Wert einer Fortsetzung von traditionellen Bauformen unter den Aspekten Identifikation und Harmonie ist hinzuweisen. Auch hier ist mittels einer vernetzten Durchgrünung, die vom Bestand ausgeht, eine zufriedenstellende Gestaltung zu erreichen.

Um der vorgesehenen Wohnbebauung so weit wie möglich zu ent-

sprechen, ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen, der auch fußläufige und damit autofreie Verbindungen für diesen Erholungsort anbietet.

Der Erlebniswert eines Ortes steigt beträchtlich mit der Qualität des Ortsbildes. Außer klar gegliederten Funktionsbereichen (Vermeidung von Gemengelagen), reibungslosen Verkehrsabläufen und intensiver Durchgrünung tragen auch ein gepflegtes Äußeres der Gebäude (Fassadengestaltung, -begrünung) und gut gestaltete städtebauliche Ensembles (Plätze, Straßenzüge, Gebäudegruppen) dazu bei, eine hohe städtebauliche Qualität zu erzielen.

Die gestalterischen Werte und Möglichkeiten der Durchgrünung werden in dem Plan gezielt aufgezeigt.

BEURTEILUNG DER NUTZUNGSEIGNUNG FÜR SPORT, SPIEL UND ERHOLUNG

Der Größe des Bebauungsgebietes entsprechend, ist eine Spielfläche vorgesehen, die allseits gut zum baulichen Umfeld erreichbar ist.

Darüber hinaus führt ein verkehrsberuhigter Ausbau zu einer für Kinder gefahrloseren Situation, die auch das Spielen im Straßenbereich nicht grundsätzlich ausschließt.

Was die Erholung angeht, so ist sie mittels Beruhigung, Begrünung und einer harmonischen Gestaltung gewährleistet. Größere Erholungsbereiche wie das Sport- und Erholungszentrum "Kleinfrankreich" und der Waldbereich südlich der Gartenstraße sind attraktiv und fußgängerfreundlich anzubinden.

BODENFUNDE

Bislang sind kulturgeschichtliche Bodendenkmäler und archäologische Funde nicht bekannt geworden. Erfahrungsgemäß werden jedoch bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört. Daher wird in jedem Fall der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig angezeigt, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen werden entsprechend belehrt. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Die Kreisverwaltung in Bad Dürkheim und das Landesamt für Denkmalpflege in Speyer werden rechtzeitig unterrichtet.

BODENORDNUNG

Eine sinnvolle Planung und zweckmäßige bauliche Ordnung ist unter Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur im Bereich des Bebauungsplanes "Wohnpark westlich des Ortskerns" nicht möglich. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes führt - insbesondere im Gebiet zwischen Linienstraße und Gartenstraße - durch die geplanten Verkehrs- und Grünflächen zu erheblichen Zerschneidungen der Grundstücke. Von den unumgänglichen planerischen Festsetzungen für Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsflächen, Grünflächen, Kinderspielplatz) werden einzelne private Grundstückseigentümer besonders betroffen.

Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse und zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke eignet sich in besonderem Maße die Baulandumlegung nach dem vierten Teil des Bun-

desbaugesetzes. 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. November 1976 - III Z R 114/75 - Baurecht 1977/1, Seite 48).

Die Gemeinde Carlsberg beabsichtigt, aus den angeführten Gründen ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

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.

Nachdem die Nachträge des Katasteramtes Grünstadt vor der öffentlichen Auslegung übernommen worden waren, wurden dennoch verschiedene Haupt- und Nebenbaukörper nicht gekennzeichnet (wie etwa die Garagen auf 181/8). Ohne bodenordnende Maßnahmen sind keine effektiven Aussagen möglich.

Beispiele:

1. Der sogenannte Gartenweg ist dem Verlauf nach übernommen, aber er müßte letztlich nur im Einbahnsinne genutzt werden können.
2. Die Sukzessionsfläche westlich des Mittelweges, gegenüber der einmündenden Straße "Auf dem Forst" ist von der Gemeinde nur unter schwierigster Abwägung als öffentliches Grün zu sichern. Der Zuschnitt ist aus dem ursprünglichen Vorschlag entstanden, der eine wirtschaftliche Bautiefe des Erschließungsweges voraussetzte.
3. Bei der Einmündung der Gartenstraße in die Wattenheimer Straße ist mit dem nördlich gelegenen Flurstück 167/4 ein Grenzausgleich zu suchen, um die Straße nach Norden erbreitern zu können. Ähnliches gilt für den Sichtwinkel.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung durch die Pfalzwerke wird reibungslos vor sich gehen. Auch der Spitzenbedarf ist zu decken. Es verlaufen keine Freileitungen durch das Plangebiet. Das gesamte Gebiet wird von Kabeln bedient.

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

Auch die Wasserversorgung ist gesichert. Sie wird von der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim geregelt. Die Leitungen sind mit festen Anschlüssen erreichbar. Neue Leitungen werden in die Verkehrsflächen gelegt.

Kanalisationsmäßig liegt der Entwurf vor. Die Leitungen werden ebenfalls in den Verkehrsflächen verlegt. Der Verbindungssammler von Carlsberg zur Gruppenkläranlage nach Altleiningen ist Voraussetzung für die örtlichen Straßenanschlüsse.

Das Oberflächenwasser wird wie bisher schadlos dem Hauptvorfluter Eckbach zugeführt.

Die Abfallentsorgung obliegt dem Landkreis Bad Dürkheim und ist sichergestellt.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt		164.520 qm
Verkehrsflächen einschließlich der verkehrsberuhigten Flächen	16.505 qm	
Fußwege	1.455 qm	
Öffentliche Grünflächen	14.110 qm	
Sukzessionsfläche öffentlich	2.980 qm	
Gemeinbedarfsfläche Altersheim	5.530 qm	
Allgemeines Wohngebiet	123.940 qm	

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau (Gemeindestraßen) ohne Grunderwerb	360.000,-- DM
Fußwege	45.000,-- DM
Kanalisation	280.000,-- DM
Wasserversorgung	70.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	<u>190.000,-- DM</u>
	<u>945.000,-- DM</u>
	=====

FINANZIERUNG

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BBauG sowie Kanalbaubeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

Allein die Tatsache, daß in den Randstraßen des Plangebietes (Wattenheimer Straße, Gartenstraße, Mittelweg und Linienstraße) noch keine Kanalisation liegt, läßt die Ausbauarbeiten in den bebauten Teilen des Planes noch verzögern. 1986/87 wird mit dem Bau der Kanalisation gerechnet, so daß auch hier die Neuerschließungsstraßen einbezogen werden können. Die Linienstraße als Kreisstraße ist vom Straßenbauamt in die Planfeststellung genommen. Der Ausbau ist mit dem Planungsinstitut und der Gemeinde bezüglich Teilaufpflasterung und Bepflanzung durchgesprochen.

Erster Arbeitsgang wird die Bodenordnung sein, die in dieser Begründung beschrieben worden ist. Ein Schwierigkeitsgrad liegt hier in der Einmündung der Gartenstraße in die Wattenheimer Straße. Von der Bebauung wird als erster Abschnitt die nördliche Bauzeile an der Gartenstraße aufgefüllt. Ansonsten geht die bauliche Erschließung fallweise, also je nach Bedarf des Erfordernisses vor sich. Ein zweiter Abschnitt wird in der Erweiterung des Altenheimes westlich des Gartenweges liegen. In dem dritten Zeitabschnitt einer ca. 6 Jahre umfassenden Planung stehen die Bauabschnitte je nach Fortschritt der Kanalisation. Unbeschadet des angegebenen Zeithorizontes sollen die grünordnerischen Belange Zug um Zug der optischen Verbesserung des Erholungsortes entgegenkommen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sieht in jeder Phase eine Risikoversperrung vor, damit keine ungeregelte Bebauung mehr erfolgen kann.

ABWÄGUNG V O R DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Dienststelle:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
vom 09.10.85

Untere Landesplanungsbehörde
keine Bedenken.

Untere Landespflegebehörde:
Ökologisch bedenkliche Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Ausgleich wird nicht näher dargelegt.

Wasserwirtschaftsamt vom
07.11.85

Anfallende Abwässer sind als Übergangslösung in wasserdichten Gruben zu sammeln und später mit Anbindung an die Kläranlage Altleiningen zu bringen.

Für die Oberflächenwasserabführung ist eine schadlose Beseitigung vorzusehen. Eine Oberflächenversiegelung erfordert Ausgleichsmaßnahmen.

Industrie- und Handelskammer
vom 08.10.85

Zum Bebauungsplan im Grundsatz nichts einzuwenden. Es werden Wohnqualitäten suggeriert. Wohnbauflächen in Nähe des Maidhofes sind unzumutbar. Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan in dieser Form abgelehnt.

Gemeinde Carlsberg:

Die Gemeinde hat in diesem schwierigen Gebiet für den ökologischen Ausgleich durch bewußte Grünbindungen in West-Ost an der Gartenstraße und Nord-Süd diametral dazu viel getan. Mit der oberen und unteren Landespflegebehörde ist nach der Besprechung vom 30.01.86 Übereinstimmung erzielt worden, wonach stärkere Grünbindungen einzuplanen sind. Der Rat hat nach Ortsbegehung am 27.05.86 die landespflegerisch geforderten Zusätze beschlossen, um die öffentliche Auslegung vorzubereiten.

In der so geforderten Form ist die Entwässerungsfrage beabsichtigt.

Hierzu wird von der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim entweder eine gutachtliche Äußerung oder ein hydraulischer Nachweis geführt.

Das ist eine begrüßenswerte Feststellung, die allerdings im übernächsten Satz auf der linken Seite aufgehoben wird, weil wieder - Beispiel "suggeriert" - für eine Dienststelle ein doch recht fragwürdiges verbales Gefecht begonnen wird. Die Gemeinde will wegen der laufenden Wiederholungen nicht weiter darauf eingehen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan rechtmäßig entwickelt.

Oberpostdirektion v. 08.11.85

Wegen der Fernmeldekabel wird bei Baubeginn um rechtzeitige Mitteilung gebeten.

Mitteilung erfolgt rechtzeitig.

Landesamt für Denkmalpflege vom 15.10.85

Fundstellen sind rechtzeitig auf dem Dienstwege bekanntzugeben.

Rechtzeitige Bekanntgabe erfolgt. Hinweis ist in die Begründung aufgenommen.

Pfalzwerke vom 01.10.85

Eine Trafo-Fläche 6 x 8 m ist im Plan einzutragen und den Pfalzwerken vor der öffentlichen Auslegung zuzusenden.

Kabel und Trafofläche sind eingetragen.

Katasteramt Grünstadt vom 21.10.85

Baulandumlegung empfehlen.

Die Begründung nimmt eine Seite Bodenordnung auf.

Gartenweg ist der Örtlichkeit nach mit + 3 m zu bemessen.

Der Bebauungsplan nimmt die unterschiedlichen Breiten auf, wobei seitens der Gemeinde überdies beabsichtigt ist, die Wegeführung im Einbahnsinne zu lenken.

Änderungen in der Flurkarte bitte vergleichen.

Vergleich für die öffentliche Auslegung ist vorgenommen.

Straßenbauamt vom 18.11.85

An der Einmündung Gartenstraße/L. 520 und der Erschließungsstraße in die K 34 sind Sichtdreiecke nachzuweisen.

Die geforderten Sichtdreiecke nach RAL, K-1, sind, soweit sie nicht durch vorhandene Bebauung zu einer anderen Vermaßung führen, gekennzeichnet.

Sichtflächen sind von Bewuchs über 0,80 m freizuhalten.

Sichtflächen werden entsprechend freigehalten. Textl. Festsetzung enthält entsprechenden Passus.

Bei Neuanpflanzungen an den klassifizierten Straßen sind die RAS-Q, Abschnitt 1.6.2 zu berücksichtigen.

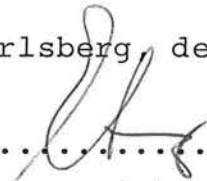
RAS-Q wird berücksichtigt.

Von Gemeinde oder Anliegern können keine Forderungen bezüglich Immissionsschutz an die Straßenverwaltung gestellt werden.

Es werden keine entsprechenden Forderungen gestellt.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungs- und dem Grünordnungsplan sowie dem Text zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Zeit vom **20. Okt. 1986** bis **21. Nov. 1986** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Carlsberg, den **12. März 1987**.....


.....
ovls-Bürgermeister

A B W Ä G U N G

zu den Eingaben während der öffentlichen Auslegung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Wohnpark westlich des Ortskerns"

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Straßenbauamt Speyer vom 14.11.1986

Die geforderten Sichtwinkel an den Einmündungen Gartenstraße/
L 520 und gepl. Erschließungsstraße/K 34 sind für die Geneh-
migungsfassungen korrigiert und werden dem Straßenbauamt Speyer
noch vor der Absendung ins Genehmigungsverfahren vom Planferti-
ger im Auftrage der Ortsgemeinde Carlsberg zugestellt. Die K 34
(Linienstraße) wird einem gesonderten Bebauungsplanverfahren
nochmals vertiefend bezüglich gestalterischer Einzelheiten un-
terzogen.

PRIVATE EINGABEN

Eheleute Rissel, Linienstraße 57, vom 23.10.86

Der Eingabe Rissel ist zugleich in Verbindung mit der Eingabe
Blum als Nachbar zu folgen. Die verbleibende Anteilsfläche
des Flurstücks 195/8 ist von der Linienstraße aus erreichbar
und auch mehr als Gartenfläche denn als landwirtschaftliche
Nutzfläche anzusprechen. Der geplante Anliegerweg am Nordrand
des Bebauungsplangebietes wird auf den Ostrand des Flurstücks
195/8 zurückgezogen und dem nicht überbaubaren Bereich zwischen
rückwärtiger Baugrenze und der räumlichen Geltungsbereichs-
grenze zugeschlagen. Der Eingabe ist voll entsprochen.

Eheleute Blum, Linienstraße 96, vom 23.10.86

In Verbindung mit der Eingabe zuvor kann die verbleibende Rest-
fläche des Flurstücks 195/7 von der Linienstraße aus angedient
werden. Der vormals geplante Zufahrtsweg braucht an dieses Flur-

stück nicht herangeführt zu werden, zumal es sich bei der Restfläche um Gartennutzung als Verlängerung des nicht überbaubaren Bereiches ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs nach Norden handelt. Der Eingabe ist voll entsprochen.

S. u. W. Denger, Wattenheimer Str. 5., vom 20.11.86

Auch dieser Eingabe ist durchaus zu folgen. Es ist zwar nicht beabsichtigt gewesen, die Grundstücksgrenzen zu ändern, weil die Grundstücksgrenzen selbst in diesem Bebauungsplan kein Festsetzungselement sind, sondern auf das konkrete Bestandsmaß abzustellende Gestaltungsinhalte zu schaffen. Dies kann auch nach Rücksprache mit dem Eigentümer dergestalt vorgenommen werden, daß

- a) die beiden Grundstücke unberührt bleiben, was ihre Zuschnitte anbelangt,
- b) die private Grünbindung bezüglich der Abpflanzung parallel zur östlichen Grundstücksgrenze 185/5 und deren Südgrenze erfolgt, um Anschluß an die Grünfortsetzung auf dem Flurstück 184/3 zu finden,
- c) zur grundstücksrechtlichen Abstandshaltung der östlich anschließende überbaubare Bereich 3 m Zwischenraum einhält, so daß sich dessen Bereichstiefe auf 18 m (statt bisher 20 m) reduziert.

W. Mattler, Gartenweg 2, vom 17.11.1986

Es gibt in der heute geltenden Baunutzung keine 1 1/2 oder 2 1/2-geschossige Bebauung, sondern nur Vollgeschosse, die außerdem nach der geltenden Landesbauordnung hinsichtlich der Ausnutzbarkeit geprüft werden. Bislang besteht ein Ratsbeschluß über die Festsetzung des überbaubaren Bereiches auf zweigeschossig offen, Höchstgrenze. Das abfallende Gelände läßt auch eine gestaffelte Nutzung im vertikalen Aufbau zu, allerdings sollten Treppenstufen und Zwischengeschosse weitmöglichst vermieden werden. Die Gemeinde faßt den Beschluß, als Kompromißvorschlag sowohl der Eingabe Mattler als auch der Interessengemeinschaft zu entsprechen: "Für den überbaubaren

Bereich des Gemeinbedarfsgebietes "Altenheim" ist folgende Festsetzung getroffen: Die Firsthöhe des Neubaus darf die Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes nicht überschreiten, das heißt, die Firsthöhe darf nicht höher als 8,10 m über dem Erdgeschoßfußboden bzw. 10,85 m über dem Fußboden des Untergeschosses des vorhandenen Gebäudes liegen. Mit dieser Festlegung würde der Neubau des Altenheimes nicht höher als das jetzige Gebäude über das Gelände herausragen. Die Gemeinde sieht hierin keine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke, zumal an der bestehenden Grund- und Geschoßflächenzahl festgehalten wird. Außerdem gehört ein Altenheim zur Basisausstattung einer Erholungsgemeinde.

Zweite Eingabe W. Mattler vom 19.11.1986

Diese zweite Eingabe bezieht sich auf Umlegungsfragen, die in diesem Stand des Bebauungsplanes nicht zu beantworten sind. Der generelle Umlegungshinweis und die angeführten Empfehlungen der Begründung sind in Absprache mit dem Katasteramt in Grünstadt erfolgt.

Interessengemeinschaft vom 07.11.1986

Der Einspruch bezüglich einer "Verminderung des Vermögens" der randlich benachbarten Grundstückseigentümer zum Altenheim ist von der Sache her nicht verständlich. Der als Kompromiß aufzufassende Vorschlag, daß bei der vorgesehenen Erweiterung des Altenheimes die Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes nicht überschritten werden darf, also höhenmäßig nicht den Bestand übersteigt, kommt allen Intentionen entgegen. Auch die Gemeinde sieht in diesem Kompromißvorschlag eine beidseitige und durch die Bepflanzungsmaßnahmen noch unterstützte Linie nach dem Prinzip der Gemeinsamkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme.

Sandstede/Zafirov, Gartenweg 6, vom 17.11.1968

Hier ist völlig unverständlich, wie bereits nach erfolgter Anhörung der Träger öffentlicher Belange, nach erfolgter Bürgerbeteiligung und entsprechenden Ratsbeschlüssen der als öffentliches Anliegen deklarierte Fußweg der Erholungsgemeinde Carlsberg ignoriert worden ist. Die Planersteller haben seit Beginn

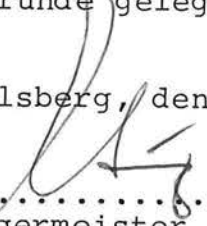
der Planung durch die vorliegende Bestandsaufnahme von 1984 und Anfang 1985 ständig den Fußweg als nötige Zwischenverbindung angezeigt. Umso mehr erstaunt die Garagengenehmigung vom 20.06.1986, also weit nach der Anhörung. Ebenso steht die Mit-eingabe Zafirov in einem von hier aus nicht zu beantwortenden Fragenkatalog. Technisch ist ein derartiger Fußweg durchführbar. Das Bezweifeln des öffentlichen Interesses steht im Widerspruch zur Anfertigung des Grünordnungsplanes und des grundsätzlich geäußerten Gemeindewunsches, diesen Fußweg vom Talhaus her über den Sonnenberg nach Norden durchzuführen. Hier müßte vor der Anfertigung der Genehmigungsunterlagen der Beschluß gefaßt werden, entweder den Fußweg mit Zurückstellen der neuen Garage durch-zuziehen oder der Eingabe zu entsprechen und auf den durchgehenden Fußweg zu verzichten. Der Baukörper auf 168/18 ist auf den Sonnen-berg ausgerichtet und nicht nach der Ostseite des Flurstücks.

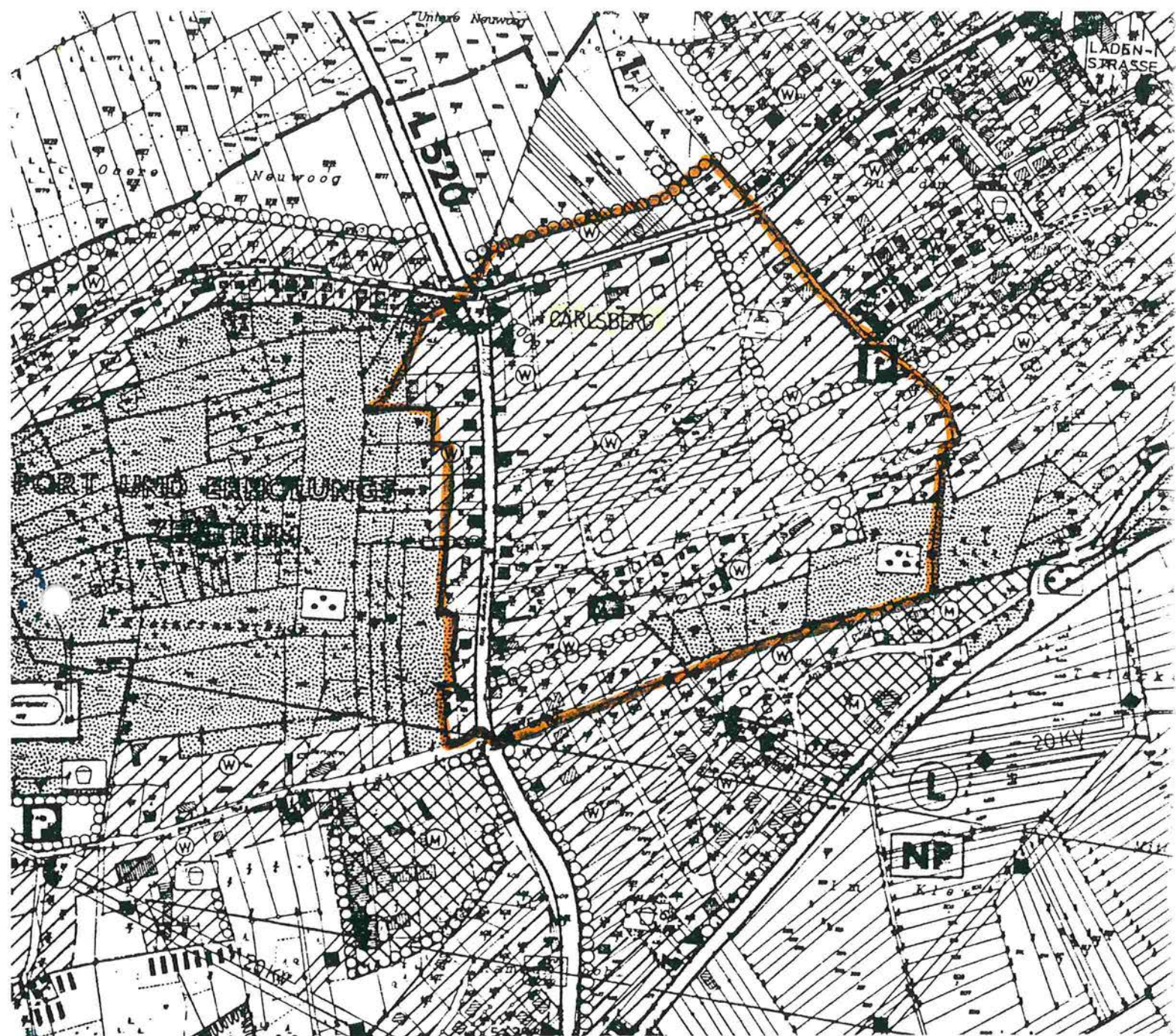
Dr. Jonas, Grünstadt, vom 18.11.1986

1. Die aufgezeigte Erschließungssituation und deren Kosten sind nicht Angelegenheit des Bebauungsplanes. Die Eingaberin hat zu Recht darauf hingewiesen, daß Erschließungskosten nicht allein durch Baulandverkauf anfallen dürfen, sondern den Baulandbe-darf nachweisen müssen.
2. Inwieweit Öffentlichkeit und Zuschüsse bei der Sukzessionsfläche mitwirken, wird eine Folgearbeit der Gemeinde sein.
3. Auch die Umlegung und deren Erfordernis soll als Nachvollzug erscheinen. Die Gemeinde wird für die Erschließung von dem Gedanken geleitet, daß die inneren Erschließungsflächen dar-zulegen sind, ehe man an die Außengebiete herangeht.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom **26. Feb. 1987**..... zugrunde gelegen.

Carlsberg, den **12. März 1987**.....


.....
Orts-Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000



Dr. Harimut Scholz
45 Osnabrück, Nicolaiort 1