

Bestandteile der 1. Änderungsplanung sind die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WOHNPAK WESTLICH DES ORTSKERNS"

DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
KREIS BAD DÜRKHEIM

0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan- inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307, ber. GVBl. 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 08. April 1991 (GVBl. S. 118).

Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPflG) in der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landespflgegesetzes vom 27. März 1987 (GVBl. S. 70).

ZUR VERFUGUNG

VOM: 07. 04. 1995

AZ.: 610-13163-051
CG-14 I Ei-DG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

- 2.1 Im gesamten WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist im WA-Gebiet auf höchstens zwei Geschosse begrenzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und andere Nebenanlagen die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBauO sind, 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. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 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.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

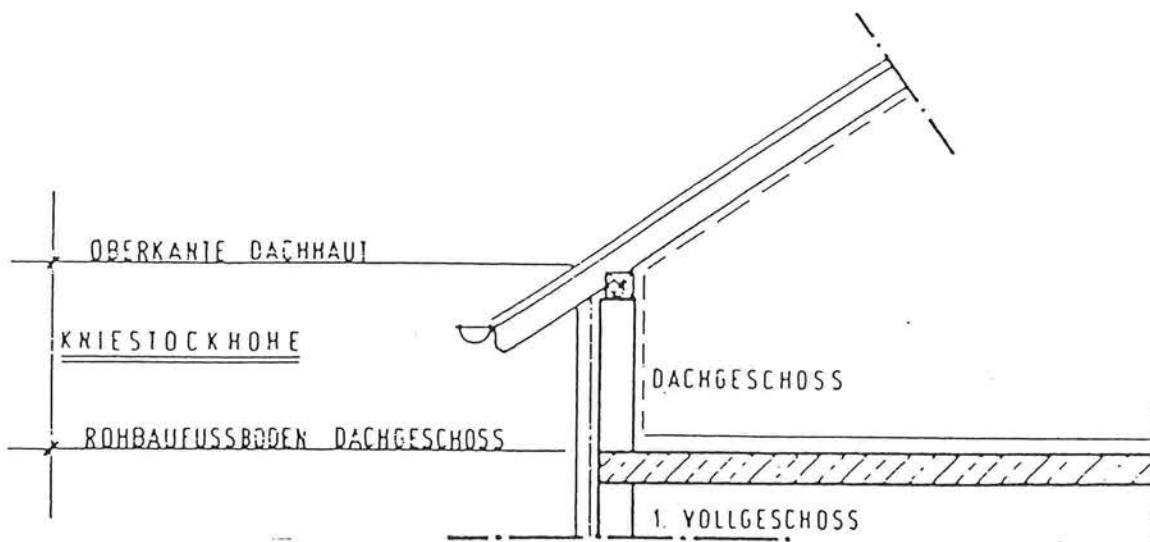
- 6.1 Elektrizitäts-, Fernmelde- und Breitbandkabel sind unterirdisch zu verlegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7. DACHGESTALTUNG

(§ 86 Abs. 1 Nr. 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 bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Einschränkungen ergeben sich durch Punkt 5.2.
- 7.3 Systemskizze zur Kniestockhöhe



- 7.4 Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind ab einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig.
- 7.5 Dacheinschnitte (z.B. Dachterrassen) sind auf der der Straße abgewandten Seite zulässig.

8. FASSADENGESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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

TEXT ZUR GRÜNORDNUNG

9. NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25a BauGB sowie § 86 Abs. 1 Nr. 3 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 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Stellplätze sind im Vorgarten bis max. 70 % der Grundstücksbreite zulässig.
- 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 unterbrochen werden. Es richtet sich ausschließlich nach der Gehölzartenliste unter Anlehnung an die Pflanzschemata.

10. Bestandserhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

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

11.2 Erweiterte Gehölzartenliste

Bäume:

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

Sträucher:

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

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 12.1 Die 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
Wilder Wein
Kletterhortensie
Schlingknöterich
Wein in Sorten
oder Spalierobst i. A.

Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata ``Veitchii``
Hydrangea petiolaris
Polygonum aubertii
Vitis vinifera

- 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 Pflanzarten sind zu verwenden:

Maiblumenstrauch
Zwergliguster
Mahonie
Glanzrose
Zwergpurpurweide
Zwergsilberweide
Rosmarienweide
Engadinweide
Schneespiere

Deutzia gracilis
Ligustrum vulgare ``Lodense``
Mahonia aquifolia
Rosa nitida
Salix purpurea ``Nana``
Salix repens argentea
Salix repens rosmarinifolia
Salix wehrhahnii
Spirea arguta

- 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.

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfaßt die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 sowie die Begründung.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden erarbeitet von

PLANUNGSBÜRO DR. H. SCHOLZ
NICOLAIORT 1-2
4500 OSNABRÜCK

Die textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurden ausgearbeitet von der

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

R + N ROSKAMP + NEUMÜLLER
380 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Stand: August 1994

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**



Carlsberg, den
Ortsbürgermeister

26.8.1995

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "WOHNPAK WESTLICH DES ORTSKERNS"

DER GEMEINDE CARLSBERG, VERBANDSGEMEINDE HETTENLEIDELHEIM,
KREIS BAD DÜRKHEIM

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

INHALT

	Seite
1 Allgemeines	
1.1 Änderungsbeschluß und Rechtsgrundlagen	3
1.2 Geltungsbereich.....	3
1.3 Planungsgrundlagen	4
2 Erforderlichkeit der Änderungen der Planinhalte - Erläuterung der einzelnen Änderungen	
2.1 Teilbereich "Altenheim"	5
2.2 Teilbereich "Hausgruppen"	6
2.3 Maß der baulichen Nutzung - Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
2.4 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung	7
2.5 Pflanzbindung - Fassadenbegrünung	7
2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung - Dachaufbauten.....	8
3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen	
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
3.2 Landespflegerische Stellungnahme	9
4 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderungsplanung	
4.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	9
4.2 Auswirkungen auf städtebauliche Struktur und Gestalt	9
4.3 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse.....	10

5	Änderungsverfahren	
5.1	Einleitung des Änderungsverfahrens	11
5.2	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)</i>	
5.3	<i>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>	
5.4	<i>Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</i>	
5.5	<i>Behandlung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen</i>	
5.6	<i>Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung</i>	
5.7	<i>Beschluß</i>	
6	Hinweise zur Planverwirklichung	12
7	Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	12

1 Allgemeines

1.1 Änderungsbeschuß und Rechtsgrundlagen

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat in seinen Sitzungen am 30. Juli, 26. November und 23. Dezember 1992 sowie am 24. März 1993 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnpark westlich des Ortskerns" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlagen des 1. Änderungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl.I S. 926), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132, zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl.II S. 885, 1122), die Verordnung über die Ausarbeitung der Begleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307 ber. GVBl 1987 S. 48), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 118).

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans ist wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten von den Grundstücken Flurstück Nrn. 1859 und 1860 (Gemarkung Wattenheim) sowie den Grundstücken Flurstück Nrn. 1859/2, 195/1, 195/15, 195/16, 195/17, 196/19, 196/20, 196/21, 196/22, 196/23, 196/24, 197/2, 197/8, 197/9 und 199/6;

im Nordosten von dem Weg Flurstück Nr. 200/2, dem "Mittelweg" und von den Grundstücken Flurstück Nrn. 267 und 267/1;

im Südosten von der Gemeindestraße "Sonnenberg" (Flurstück Nr. 407/7 und 435/9) und den Grundstücken Flurstück Nrn. 435/6, 435/10, 437/18, 437/17, 437/12, 437/13, 437/14, 437/15 und 438/5;

im Südwesten von den Grundstücken Flurstück Nrn. 160/1 und 164 sowie die nachfolgenden Grundstücke, die teilweise in das Bebauungsgebiet mit einbezogen sind, 164/7, 164/8, 164/10, 164/18 und 163/3 (Weg).

Der vorliegende Änderungsplan basiert auf dieser Grundlage.

1.3 Plangrundlagen

Zum Vollzug des Bebauungsplans "Wohnpark westlich des Ortskerns" wurde ein *Umlegungsverfahren mit der Bezeichnung "Wohnpark"* durchgeführt. Hierfür erfolgte eine Aufteilung des Bebauungsplangebiets in zwei Teilbereiche:

- + Das *Teilumlegungsgebiet "Wohnpark - Nord"* liegt am nördlichen Ortsrand von Carlsberg zwischen der Wattenheimer Straße (L 520), der Gemarkungsgrenze Wattenheim/Carlsberg, dem Mittelweg und der Straße "Am Talhaus". Das Teilumlegungsverfahren für dieses flächenmäßig größere Bebauungsplangebiet wurde zum 06. Februar 1992 *abgeschlossen*. Damit wurde der bisherige Rechtszustand durch den in dem Teilumlegungsplan Nord vorgesehenen Rechtszustand ersetzt. Der Plan beinhaltet nunmehr die aktuellen Grundstücksverhältnisse in dem Gebiet.

- + Das *Teilumlegungsgebiet "Wohnpark - Süd"* liegt südlich der Gartenstraße. Es ist im Norden begrenzt durch die Gartenstraße, im Osten durch den Fußweg zum Talhaus, im Süden durch die Gemarkungsgrenze Hertlingshausen und im Westen durch die Wattenheimer Straße. Das Teilumlegungsverfahren wurde mit Wirkung zum 18. Juni 1992 *aufgehoben*, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und die Grundstücksverhältnisse als geordnet anzusehen sind. Von der Aufhebung waren folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Carlsberg, Grundbuchbezirk Carlsberg:

168/2, 168/12, 168/34, 169, 170, 170/1, 170/3, 170/4, 171, 174/2, 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 174/7, 174/15, 174/16, 174/17, 181/2, 181/3, 181/4, 181/5, 181/6, 181/8.

Gemarkung Carlsberg, Grundbuchbezirk Hertlingshausen:

181/7

Das Umlegungsverfahren "*Wohnpark*" war damit zum 18. Juni 1992 abgeschlossen.

Der hier vorliegenden 1. Änderungsplanung liegen als Planungsgrundlagen sowohl der *Bebauungsplan "Wohnpark westlich des Ortskerns"* als auch der *rechtskräftige Teilumlegungsplan "Wohnpark - Nord"* zugrunde.

2 **Erforderlichkeit der Änderungen der Planinhalte - Erläuterung der einzelnen Änderungen**

Die vorliegende 1. Änderung "Wohnpark westlich des Ortskerns" wurde notwendig, da sich zum einen durch die Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bebauung der Grundstücke bei Einhaltung der ursprünglichen Festsetzungen als schwierig erweist. Zum anderen sollen damit einige relativ eng gefaßte Festsetzungen geringfügig aufgelockert werden, um somit den Grundstückseigentümern größere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen. Aus städtebaulicher Sicht entsprechen die Änderungen insgesamt den Zielsetzungen der vorgesehenen Bauungskonzeption.

Im einzelnen handelt es sich dabei um folgende Änderungen:

- **"Teilbereich "Altenheim"**
Umwidmung der im südwestlichen Teil des Plangebiets festgesetzten Gemeinbedarfsfläche "Altenheim" in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Aufhebung des Fußweges als Verbindung des Gartenweges mit dem im Süden des Bauungsplangebiets anschließenden Fußweg sowie Änderung der wegebegleitenden Pflanzstreifen im Rahmen der Anpassung an den Bestand.
- **Teilbereich "Hausgruppen"**
Aufhebung der zwingend vorgeschriebenen Festsetzung "Hausgruppen" für die kleinere Teilfläche im nordöstlichen Plangebiet, die begrenzt wird durch die Linienstraße (K 34) im Norden, die in Nord-Süd-Richtung verlaufende verkehrsberuhigte Straße im Westen, die in Ost-West-Richtung ausgerichtete private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie dem Flurstück Nr. 1124 im Süden und dem Mittelweg im Osten.
- **Maß der baulichen Nutzung - Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung**
Aufhebung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Firstrichtungen und Änderung der vorgegebenen Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) im Rahmen der Anpassung des Umlegungsplans an die Festsetzungen im Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebiets.
- **Pflanzbindung - Fassadenbegrünung**
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 12.1) bezüglich der Pflanzbindung zur Begrünung der Fassadenbereiche für das gesamte Plangebiet.
- **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung - Dachaufbauten**
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 7.4) bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten für das gesamte Plangebiet.

- Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschoße
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 2.2) bezüglich der Zahl der Vollgeschoße.
- Bauordnungsrechtliche Gestattungsfestsetzungen - Kniestöcke
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 7.2) bezüglich der Höhe und Zulässigkeit von Kniestöcken.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen - Vorgärten
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 9.2) bezüglich der Gestaltung von Vorgärten
- Nicht überbaute Grundstücksflächen - Straßenbegleitgrün
Änderung der textlichen Festsetzungen (Punkt 9.4) bezüglich der Unterbrechung des öffentlichen Straßenbegleitgrüns.

2.1 Teilbereich "Altenheim"

Aufgrund einer nicht voraussehbaren Entwicklung der jüngsten Vergangenheit mußte der private Altenheimbetrieb im Frühjahr 1991 aufgegeben werden. Der Grundstückseigentümer verfolgt die Absicht das Gesamtareal der Wohnnutzung zuzuführen.

Die Entscheidung der Gemeinde für den Bereich "Altenheim" eine Überplanung in Angriff zu nehmen ist hierbei nur konsequent. Dabei ergibt sich die Notwendigkeit eine Umwidmung der Flächennutzung sowie eine der künftigen Nutzung entsprechende Erschließung des Bereiches vorzunehmen.

Die bisher im südwestlichen Teilbereich ausgewiesene Nutzungsart "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Altenheim" wird daher aufgehoben und, entsprechend der im übrigen Plangebiet sowie den umliegenden Wohnbereichen üblichen *Art der baulichen Nutzung*, als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß dem ursprünglich festgesetzten *Maß der baulichen Nutzung* für diesen Teilbereich sowie dem des umliegenden Bestandes, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Vorgesehen wird, ebenfalls entsprechend dem umliegenden Bestand, eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern in offener zweigeschossiger Bauweise, in Teilbereichen sind auch Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den künftigen privaten Baugrundstücken sind so bemessen, daß der im Bebauungsplan festgesetzte, vorhandene Baumbestand nicht gefährdet wird. Da das Grundstück des ehemaligen Altenheimes auch bisher intensiv baulich genutzt war, wurde seitens der Landespflege auf den Nachweis von spezifischen Ersatzmaßnahmen verzichtet.

Die Änderungsplanung geht davon aus, daß die *verkehrliche Erschließung* der Grundstücke über eine neue Straße erfolgt, die an das bereits bestehende Verkehrssystem angeschlossen wird. Die Fahrstraße soll entsprechend den Verkehrserfordernissen als Wohnweg mit einer Gesamtfahrbahnbreite von 4,0 m ausgebaut werden. Die Kfz-Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken angeordnet werden.

Da der Bau einer Garage die geplante *Fußwegführung* vom Gartenweg zu dem im Süden des Bebauungsplangebiets anschließenden Fußweg vereitelt hat, wurde hier bereits im Umlegungsplan kein Fußweg mehr vorgesehen. Für die bereits überbauten Grundstücksteile entfallen die im Bebauungsplan festgesetzten wegebegleitenden *Pflanzstreifen* gänzlich. Südlich der vorhandenen Bebauung wird dagegen die Fläche des Fußweges den festgesetzten Pflanzstreifen zugeschlagen. Als fußläufige Verbindung soll künftig der in unmittelbarer Nachbarschaft vorgesehene Wohnweg des neuen Baugebietes dienen.

Die *Erschließung* mit Wasser und Elektrizität ist bereits bis in das Gebiet hinein vorhanden. Die Abwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung stellen sich als unproblematisch dar.

Da sich alle von der Nutzungsänderung betroffenen Grundstücke im Eigentum einer Einzelperson befinden, wird kein Umlegungsverfahren erforderlich.

Unverträglichkeiten mit den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten oder sonstigen Nutzungen sind nicht erkennbar. Durch eine Anpassung an den Bestand sind diese auch in Zukunft nicht zu erwarten.

2.2 Teilbereich "Hausgruppen"

Da nach Abschluß des Umlegungsverfahrens in dem nordöstlichen Teilbereich relativ große Grundstücke für die verdichtete Reihenhausbebauung vorgesehen wurden, die auch seitens Bauwilliger Nachfrage fanden, beschloß die Gemeinde die hier ausgewiesene zwingende Festsetzung von Hausgruppen und Doppelhäusern aufzuheben und künftig auch Einzel- oder Doppelhäuser zuzulassen.

Die Bebauungskonzeption geht von einer Durchmischung unterschiedlicher Bauformen aus. In dem gesamten Plangebiet sind überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, lediglich in dem nordöstlichen Teilbereich war eine verdichtete Bauweise vorgesehen. Durch die Lockerung der Bauweise wird künftig eine stärkere Durchmischung des mit Reihenhäusern und verdichteten Hausgruppen überplanten Teilbereiches mit unterschiedlichen Bauformen ermöglicht.

Da sich hier die Realisierung des nördlich des Wendeplatzes gelegenen Fußweges aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung als problematisch erweist, wird auch hier eine Änderung vorgesehen. Der Fußweg, der bisher parallel zur Linienstraße verlief und in die verkehrsberuhigte Seitenstraße mündete, wird nun in den Wendepplatz geführt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung - Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund einiger Unstimmigkeiten des Umlegungsplans mit dem Bebauungsplan ergaben sich im Kernbereich des Plangebiets weniger sinnvolle, d.h. stark verspringende Verläufe der Baugrenzen (überbaubaren Grundstücksflächen) auf den einzelnen Grundstücken. Um ggf. auftretende Nachteile bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücke bereits im Vorfeld zu vermeiden sowie die Umsetzbarkeit der Planungsvorgaben zu verbessern wird eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen an die Grundstückszuschnitte des Umlegungsplans vorgenommen. Vorsprünge der Baugrenzen werden, soweit erforderlich, an den Grundstücksgrenzen vorgenommen, die Baugrenzen verlaufen weitestmöglich parallel zu den Grundstücksgrenzen.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung

Weiterhin wurde festgestellt, daß durch das Umlegungsverfahren relativ viele schmale Grundstücke entstanden waren, die nicht durchgehend mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung zu bringen waren. Es wurde deutlich, daß bei Einhaltung der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen, d.h. der vorgeschriebenen Firstrichtung, die Bebaubarkeit vieler Grundstücke erschwert wird.

Die für einen Großteil des Bebauungsplangebiets (größerer Kernbereich) vorgeschriebene Firstrichtung wird daher aufgehoben. Damit wird zum einen die Bebaubarkeit aller Grundstücke im Plangebiet gewährleistet, zum anderen der Gestaltungsspielraum

der Eigentümer vergrößert. Durch die vorgesehene Änderung wird keine grundlegende Baukonzeption beeinträchtigt. Die verschiedenen Baukörperanordnungen der überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser ergeben einen lebendigen Wechsel, der sich durchaus positiv auf das Ortsbild auswirken kann.

2.5 Pflanzbindung - Fassadenbegrünung

Zur besseren Umsetzung der unter Punkt 12.1 der Textfestsetzungen vorgesehenen Fassadenbegrünung wird der undefinierte Rechtsbegriff "Die unzulänglich gestalteten Fassadenbereiche von Nebengebäuden", der keine eindeutige Zielgruppe für die Festsetzung vorgibt und somit rechtlich nicht greifen kann, durch "Die Fassadenbereiche von Nebengebäuden" ersetzt.

Ausgehend von der Tatsache, daß die maßgebliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans die Schaffung eines parkähnlichen Bereiches darstellt ("Wohnpark"), trägt die hier festgesetzte Fassadenbegrünung dazu bei, daß auch auf den privaten Grundstücken ein Beitrag zur grünordnerischen Einbindung des Baugebietes geleistet wird.

Pflanzlisten, die Bestandteil des Bebauungsplans sind, schreiben vor, welche Arten verwendet werden sollen. Dem Grundstückseigentümer ist hier jedoch ein genügender Gestaltungsspielraum gegeben, da er in seiner Wahlmöglichkeit lediglich im Hinblick auf die Anforderung zur Durchgrünung eingeschränkt wird.

2.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung - Dachaufbauten

Der Bebauungsplan sieht in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.4 vor, daß Dachgauben ab einer Dachneigung von mindestens 35 Grad bis zu einer maximalen Breite von 1,5 m zulässig sind. Es hat sich gezeigt, daß diese für das gesamte Baugebiet gültige Festsetzung zum Teil den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu stark einschränkt. Zugunsten der größeren Gestaltungsmöglichkeiten und der Schaffung weiteren Wohnraums wird das Minimum der Dachneigung für Dachaufbauten von 35° auf 25° reduziert und weitere einschränkende Vorgaben für die Gestaltung von Dachaufbauten aufgehoben.

2.7 Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschoße

Im bestehenden Bebauungsplan sind im Winkel Linienstraße / Mittelweg zwei Geschoße zwingend vorgeschrieben.

Diese textliche Festsetzung kann entfallen, da zum einen dieser Bereich bereits vollständig bebaut ist und zum anderen eine städtebauliche Notwendigkeit dieser Festsetzung nicht nachvollziehbar ist, da im übrigen Bebauungsplangebiet eine solche Regelung nicht vorgesehen wurde.

2.8 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen - Kniestöcke
Der Bebauungsplan sieht in der textlichen Festsetzung Ziffer 7.2 vor, daß Kniestöcke nur über dem ersten Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig sind. Über dem zweiten Vollgeschoß sind Kniestöcke nicht zulässig.

Diese Einschränkungen sind städtebaulich nicht nachvollziehbar und von der Gemeinde nicht gewollt. Dies wird auch durch die textlichen Festsetzungen in Ziffer 5.2 deutlich, die eine maximale Traufhöhe von 6,20 m über OK EG-Rohfußboden festschreibt. Durch die neue Festsetzung einer Kniestockhöhe von maximal 1,20 m und den Einschränkungen nach Ziffer 5.2 wird einerseits der Gestaltung weitgehend Spielraum eingeräumt, andererseits werden nicht erwünschte extrem hohe Kniestockhöhen und sehr hohe Gebäude nicht zugelassen.

2.9 Nicht überbaute Grundstücksfläche - Vorgärten

Der bestehende Bebauungsplan setzt in Ziffer 9.2 lediglich fest, daß Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten sind. Da in einem WA-Gebiet (allgemeines Wohngebiet), wie im Bebauungsplan festgesetzt, auch Gebäude mit Räumen für freiberuflich Tätige zulässig sind sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude nicht beschränkt ist, ist bei einzelnen Bauvorhaben eine größere Zahl von Stellplätzen nachzuweisen.

Städtebaulich nicht erwünscht ist die Anlage von Stellplätzen hinter den Wohngebäuden. Daher ist anzustreben, Stellplätze vor den Gebäuden anzulegen.

2.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen - Straßenbegleitgrün

Der Bebauungsplan sieht bisher vor, daß das Straßenbegleitgrün nur für Grundstückszufahrten auf einer Breite von max. 3,00 m unterbrochen werden darf. Da die Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Bereich der Vorgärten jedoch städtebaulich wünschenswert ist, ist auch die Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Stellplätzen verkehrstechnisch sinnvoll zu gewährleisten. Da diese Festsetzung nur bei im Bebauungsplangebiet zulässigen Bauvorhaben mit mehreren Wohneinheiten sowie Bauvorhaben mit integrierten Büroräumen Anwendung findet, bleibt die städtebaulich wünschenswerte Durchgrünung mit dem dadurch erzielten Wohnparkcharakter erhalten. Bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes soll darauf geachtet werden, daß die gemäß Ziffer 9.3 festgesetzten Bäume möglichst in unmittelbarer Umgebung der Stellplätze gepflanzt werden.

3 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim zum überwiegenden Teil für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Der Geltungsbereich ist fast gänzlich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Ein flächenmäßig kleinerer Teil im Südosten ist als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Park" ausgewiesen. Im Südwesten ist eine Einrichtung für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für die 1. Änderungsplanung ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB grundsätzlich gewährleistet; es entfällt lediglich die Einrichtung für

den Gemeinbedarf. Das Wohnbaugebiet "Wohnpark westlich des Ortskerns" wird nunmehr fast gänzlich als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer öffentlichen Parkfläche im Südosten festgesetzt.

Seitens der Verbandsgemeinde wird angestrebt, den Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs.2 des BauGB-MaßnahmenG auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Insgesamt ist aufgrund der örtlichen Situation sowie der differenzierten Planung - unter Beachtung der räumlichen Besonderheiten des Plangebietes und Wahrung der Bezüge zum alten Ortskern - davon auszugehen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt wird.

3.2 Landespflegerische Stellungnahme

Wie aus dem Grünordnungsplan und den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ersichtlich wird, existieren im Plangebiet zum Teil für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Flächen, die weitgehend zu erhalten sind. Im Rahmen der Änderungsplanung wurde insbesondere in Gesprächen mit der Landespflege deutlich, daß die Änderungsplanung keine maßgeblichen Änderungen im Sinne der Landespflege beinhaltet. Aus diesen Gründen wurde auch kein gesonderter landespflegerischer Planungsbeitrag und damit auch keine Festsetzung von Ersatzmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen erforderlich.

4 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderungsplanung

4.1 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Über eine sparsame Dimensionierung von Verkehrsflächen, die Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke und die Bauweise wird die Versiegelung weitgehend begrenzt. Zusammen mit der Pflanzbindung zur intensiven Durchgrünung des Baugebiets tragen diese Festsetzungen in ausreichendem Maße zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Sicherung einer weit überdurchschnittlichen Lebensqualität bei.

Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine erkennbaren nachteiligen Folgen für die Umwelt. Weiterhin stellen die Festsetzungen im 1. Änderungsplan sicher, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt, das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und die grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet nicht behindert sondern unterstützt werden.

4.2 Auswirkungen auf städtebauliche Struktur und Gestalt

Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere die nachfolgend angeführten Änderungen hinsichtlich der strukturellen und gestalterischen Auswirkungen näher zu beleuchten.

Die im *Teilbereich "Altenheim"* vorgesehene Nutzungsänderung beinhaltet kein nennenswertes Konfliktpotential. Störungen durch das Allgemeine Wohngebiet (WA) können weitgehend ausgeschlossen werden, da es sich bei dem übrigen Plangebiet ebenfalls um allgemeine Wohngebiete handelt und somit eine dem Bereich entsprechende Struktur eingefügt wird.

Auch hinsichtlich des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen des Wohn- bzw. Arbeitsumfeldes zu erwarten. Um eine zu starke bauliche Verdichtung dieses Teilbereiches gegenüber den sonstigen Gebieten auszuschließen, wird für die Geschosßflächenzahl (GFZ) der Wert der umliegenden Bereiche als Obergrenze festgesetzt.

Dies bedeutet, daß für die Festsetzung der Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht die derzeit gültige Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 herangezogen wird, sondern der geringere Wert der zuletzt gültigen BauNVO vom 15.09.1977 (entsprechend dem Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung) von 0,8 gewählt wird. Damit liegt die GFZ unter dem derzeit allgemein zulässigen Höchstmaß.

In dem Teilbereich ist entsprechend der umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Damit fügt sich das neue Baugebiet auch hinsichtlich der Bauweise harmonisch in den Bestand ein.

Nachteilige Auswirkungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die neuen Wohneinheiten nur einen geringen Verkehr erzeugen und damit nur unwesentliche Immissionen auftreten.

Die Festsetzungen in dem *Teilbereich "Hausgruppen"* orientieren sich insgesamt an der verfolgten Absicht der Gemeinde Carlsberg, eine Durchmischung unterschiedlicher Bauformen zu gewährleisten. Da gemäß der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt ist und ein lockerer Wechsel von Bauformen vorzufinden ist, wird ein relativ konfliktfreies Einfügen des Teilgebietes gewährleistet.

Das Verkehrsaufkommen in diesem Teilbereich wird durch die Durchmischung der Bauformen verringert, was sich positiv auf das übrige Wohnumfeld auswirkt.

Da im gesamten Plangebiet keine geschlossene Bebauung, sondern, mit Ausnahme weniger verdichteter Teilräume, freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorzufinden sind, fallen wechselnde *Firstrichtungen* aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten nicht sehr ins Gewicht bzw. wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

In diesem Zusammenhang ist auch davon auszugehen, daß sich ungünstige *Dachflächengestaltungen* bei den meist freistehenden Einzelbauten im Plangebiet nur in geringfügigem Maße negativ auf das Ortsbild auswirken.

Zudem ist zu sehen, daß die weitergehende *Fassadenbegrünung von Nebengebäuden* das durch Grün geprägte Ortsbild positiv beeinflusst und damit beiträgt ein einheitliches Erscheinungsbild "Wohnpark" umzusetzen.

4.3 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Insgesamt bedingt die Änderungsplanung keine wesentlichen sozialen Veränderungen. Die Infrastruktur am Ort reicht aus, die geringfügig größere Bevölkerungszahl des Teilbereichs "Altenheim" zu verkraften, insbesondere da sich das Maß der Verdichtung im Teilbereich "Hausgruppen" reduziert.

Durch die Festsetzung verschiedener Bauformen, d.h. von Einzel- und Doppelhäusern im überwiegenden Teil des Plangebietes sowie verdichteten Gebäudeformen im Teilbereich "Hausgruppen" wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung im Hinblick auf Form und Größe der Wohnungen Rechnung getragen. Damit ist sichergestellt, daß das Baugebiet von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen genutzt wird und eine lockere soziale Durchmischung erfolgen kann.

Die Aufhebung der vorgeschriebenen Firstrichtungen sowie die Lockerung der Gestaltungsfestsetzungen bringt für die Eigentümer größere Gestaltungsmöglichkeiten, die sich insbesondere in finanzieller Hinsicht günstig auswirken können.

5 Änderungsverfahren

5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Carlsberg hat am 30. Juli, 26. November und 23. Dezember 1992 sowie am 24. März 1993 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Wohnpark westlich des Ortskerns" beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des 1. Änderungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim am 14. Januar 1993 wurde das Änderungsverfahren eingeleitet.

Bereits bei der Erstellung der Änderungsplanung war die Gemeinde Carlsberg bemüht, negative Auswirkungen der Änderungen von vorne herein zu vermeiden.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB wurde von der Verwaltung durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark westlich des Ortskerns - 1. Änderung" lag mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und Begründungen in der Zeit vom 08. Nov. bis 09. Dez. 1993 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hettenleidelheim öffentlich aus. Bedenken und Anregungen wurden von den Eheleuten Bernhard und Waltraud Schmidt, Sonnenberg 7, Carlsberg erhoben. Die Bedenken wurden vom Gemeinderat zurückgewiesen.

- 5.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 5.4 Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....
- 5.5 Behandlung der im Rahmen der Auslegung
eingegangenen Bedenken und Anregungen
- 5.6 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung
- 5.7 Beschluß

6 Hinweise zur Planverwirklichung

Wie in Punkt 1.3 dokumentiert, ist die Baulandumlegung zur Realisierung des Bebauungsplans "Wohnpark westlich des Ortskerns" bereits abgeschlossen. Zur Umsetzung der 1. Änderungsplanung wird für den Teilbereich "Altenheim" eine privatrechtliche Neuregelung der Grundstücksverhältnisse notwendig.

7 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des 1. Änderungsplans werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Änderungen des Bebauungsplans widersprechen.

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 09.01.1995 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 07.04.1995

Im Auftrag


(Eichner)

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1 : 500, textliche Festsetzungen (gesonderter Textband) sowie die Begründung.

Der Bebauungsplan wurde erarbeitet von

PLANUNGSBÜRO DR. H. SCHOLZ
NICOLAIORT 1-2
4500 OSNABRÜCK

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

ARBEITSGEMEINSCHAFT:

R + N

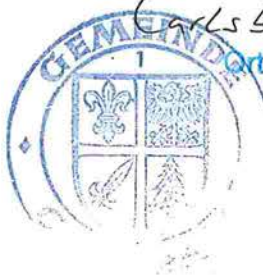
ROSKAMP + NEUMÜLLER



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Stand: August 1994

**Bebauungsplan
Ausgefertigt**



Carlsberg, den 26.4.1995
Ortsbürgermeister

