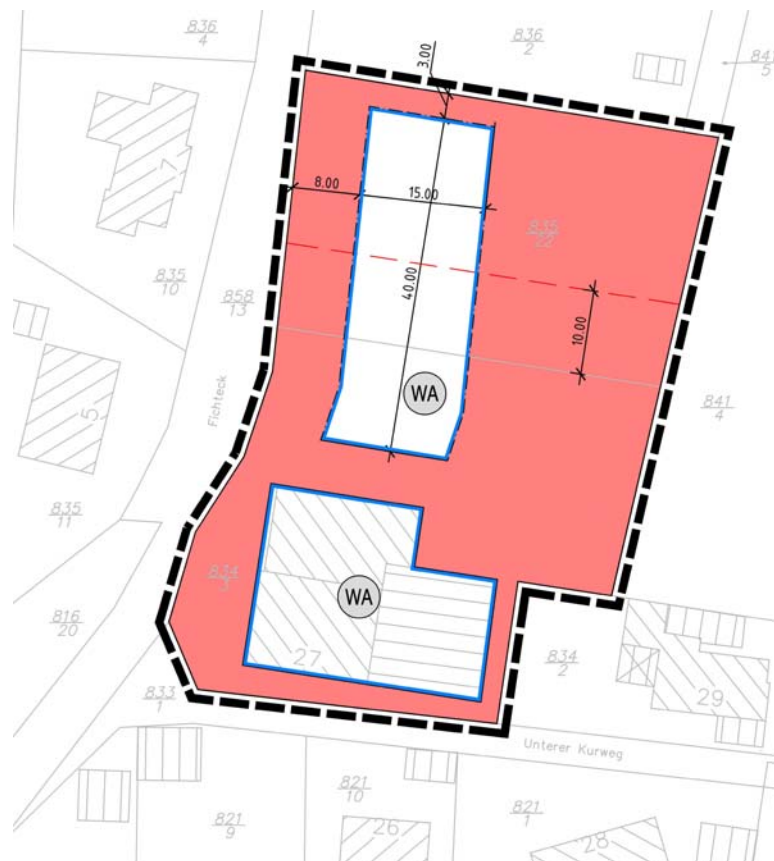


# Bebauungsplan "Kurweg-Ost 8. Änderung" der Ortsgemeinde Carlsberg

## Begründung



Stand: Oktober 2009

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Carlsberg war, übereinstimmt.

Carlsberg,

den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Herr Dr. Majunke  
- Ortsbürgermeister -

**Bearbeiter:**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen  
Telefon: +49 6361.919-0  
Telefax: +49 6361.919-100

Rockenhausen,

im Oktober 2009

\_\_\_\_\_  
(Stempel) (Unterschrift)

## GLIEDERUNG

1.	Ausgangslage	4
2.	Grundlagen	4
3.	Städtebauliches Konzept	5
4.	Erschließung	5
5.	Umweltbelange	6
6.	Zusammenfassung	7

## 1. Ausgangslage

Der Eigentümer des Grundstückes 835/22 im Baugebiet "Kurweg-Ost" in der Gemeinde Carlsberg möchte einen Teil seines Grundstückes veräußern, um eine bislang bestehende Baulücke bebauen zu können. Aufgrund der bestehenden Größen soll das Grundstück verkleinert werden und die Grundstücksgrenze um ungefähr 10 m nach Norden verschoben werden. Somit entstehen aus dem ursprünglich 1 452 m<sup>2</sup> großen Grundstück zwei Teilflächen mit 987 m<sup>2</sup> bzw. 465 m<sup>2</sup>. Da durch diese Teilung des Grundstückes und des neuen Grundstückszuschnittes eine Bebauung aufgrund der Festsetzungen der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes "Kurweg-Ost, Änderung mit Erweiterung II" nicht möglich ist, soll das Baufenster nun soweit nach Norden verschoben werden, damit eine sinnvolle Bebauung möglich wird. Von der Grundstücksgrenze zur bestehenden Straße "Fichteck" wird der Abstand in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan auf 8 m festgelegt. Die Tiefe des Baufensters wird mit 15 m beibehalten. Das Baufenster wird bis auf 3 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze nach Norden verschoben. Der Geltungsbereich wird an der Ostseite auf das bestehende Kataster angepasst, die Baugrenze des Gebäudes Unterer Kurweg Nr. 27 (Flurstück Nr. 834/3) an den Bestand angepasst. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und ist als Wiesenfläche angelegt, die mehrmals im Jahr gemäht wird.

## 2. Grundlagen

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan "Kurweg-Ost" der Gemeinde Carlsberg maßgebend. Der Bebauungsplan wurde mittlerweile, seit Aufstellung in den 90er Jahren mehrfach geändert. Die erste große Änderung für das Plangebiet stammt aus dem Jahre 1987, in der die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich neu geordnet wurde. Der Teilbebauungsplan Carlsberg "Kurweg-Ost, Änderung mit Erweiterung II" wurde in der Gemeinderatssitzung vom 06.09.1971 als Satzung beschlossen und am 26.09.1972 genehmigt. Die Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes haben bis heute ihre Gültigkeit und sollen mit der Änderung dieses Bebauungsplanes nicht geändert werden. Sie befinden sich als Neuabdruck bei den Unterlagen. Im Wesentlichen ist für den Bebauungsplan ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser und die offene Bauweise zulässig.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Im Bereich des Baugebietes "Kurweg-Ost" herrscht eine überwiegend lockere Bebauung vor. Ein Großteil der Bebauung in diesem Baugebiet ist historisch gewachsen. Eine städtebauliche Struktur ist deshalb kaum erkennbar. Innerhalb des Baugebietes sind größere private Freiflächen entstanden. Die einzelnen Grundstücke weisen Größen auf, die meist über 1 000 m<sup>2</sup> betragen. Im Fall des hier zu ändernden Bebauungsplanes hat das betroffene Grundstück, in dem die Änderung vollzogen werden soll, eine Gesamtgröße von 1 452 m<sup>2</sup>. Nach Teilung entstehen zwei Teilflächen mit ca. 987 m<sup>2</sup> und 465 m<sup>2</sup>. Um das größere Grundstück sinnvoll bebauen zu können, ist die Verschiebung des Baufensters erforderlich. Die restliche Fläche wird von dem Eigentümer des nördlichen Grundstücks mit der Flurstücksnummer 834/3 weiter als private Grünfläche genutzt. Damit möchte die Gemeinde den Wunsch unterstützen, das freie Grundstück zu bebauen und somit eine Baulücke innerhalb dieses Plangebietes zu schließen. Damit kommt die Gemeinde der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung nach und schließt somit eine weitere bestehende Baulücke innerhalb der Ortslage. Der Abstand zur erschließenden Straße wird mit 8 m festgelegt, um hier ausreichend Abstand zur relativ schmalen Straße "Fichteck" zu haben. Dies ist auch möglich, da es sich hierbei um relativ tiefe Grundstücke handelt und somit ausreichend Freifläche im Osten verbleibt. Zudem soll die Westseite des Grundstückes freigehalten werden, um insbesondere die Abendsonne nutzen zu können.

Der Geltungsbereich im Änderungsgebiet wird an das bestehende Kataster angepasst. Die Baugrenze im Flurstück Nr. 834/3 wird an das bestehende Gebäude "Unterer Kurweg 27" angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen, die sich im Anhang zu dieser Begründung befinden, haben weiterhin ihre Gültigkeit, sodass sich die nun hiermit zugelassene mögliche Bebauung an die umliegende Bebauung städtebaulich gut einfügen wird.

### **4. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße "Fichteck" komplett erschlossen. Entsprechende Versorgungsleitungen für Abwasserentsorgung und Wasserversorgung befinden sich bereits innerhalb der Straße. Die Erschließung mit Strom und Telefon erfolgt ebenfalls über bereits bestehende Leitungen. Die Erschließung ist somit gesichert.

## 5. Umweltbelange

Der derzeitige Zustand der Plangebietsfläche ist als private Grünfläche zu beschreiben. Es handelt sich hierbei um eine Rasenfläche, die mehrfach im Jahr gemäht wird. Eine Überbauung dieser Fläche ist somit landespflegerisch unbedenklich. Aufgrund dessen, dass das bestehende Baufenster lediglich innerhalb zweier Grundstücke nach Norden verschoben wird, ändert sich die überbaubare Fläche nicht. Die GRZ wird nicht verändert und somit kein zusätzlicher Eingriff ermöglicht, der zu zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen führen würde. Durch die Anpassung des Baufensters im Süden ergibt sich gegenüber den alten Festsetzungen (überbaubare Fläche 850 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche) zu den neuen Festsetzungen (überbaubare Fläche 600 m<sup>2</sup> und 545 m<sup>2</sup>) eine zusätzliche überbaubare Fläche von 245 m<sup>2</sup>. Diese sollen durch Anpflanzung von 10 Streuobstbäumen innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung im Rahmen des Anlegens der privaten Grünfläche primär zum Waldrand im Osten angepflanzt werden.

Das Oberflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt werden, um es für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung etc. nutzen zu können. Überschüssiges Oberflächenwasser soll auf dem bestehenden Grundstück über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Ein Anschluss an einen Regenwasser- oder Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

## 6. Zusammenfassung

Der Eigentümer des Grundstückes 835/22 und 834/3 (Unterer Kurweg, Haus Nr. 27) möchte das Grundstück 835/22 teilweise veräußern und einer Bebauung zuführen. Die Gemeinde möchte dieses Vorhaben unterstützen, um somit dem Grundsatz der Innenwicklung vor der Außenentwicklung nachzukommen. Sie hat deshalb am 08.10.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung gefasst. Damit soll eine alte bestehende Baulücke innerhalb der Ortslage nun endlich geschlossen werden. Da durch das bestehende Baufenster des Teilbebauungsplanes Carlsberg „Kurweg-Ost, Änderung mit Erweiterung II“ aus dem Jahre 1972 eine sinnvolle Bebauung nicht möglich ist, soll das Baufenster nun soweit nach Norden verschoben werden, dass zur nördlichen Nachbargrenze ein Abstand von 3 m eingehalten wird. Der Abstand zur Straße "Fichteck" wird mit 8 m zu der Grundstücksgrenze festgelegt. Die Tiefe des Baufensters mit 15 m und 40 m Länge wird beibehalten. Des Weiteren wird der Geltungsbereich nach Osten leicht verschoben, um ihn somit an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen anzupassen. Es erfolgt auch eine Anpassung der überbaubaren Fläche an das bestehende Gebäude Unterer Kurweg 27.

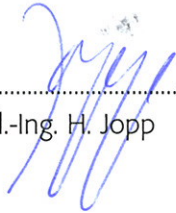
Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehende angrenzende Straße "Fichteck" gesichert. Landespflegerisch ist diese Änderung des Bebauungsplanes unbedenklich, da hier lediglich nur eine überbaubare Fläche verschoben wird. Eine zusätzliche Versiegelung durch diese Änderung nicht ermöglicht wird. Die Erhöhung der überbaubaren Fläche um 245 m<sup>2</sup> zur Anpassung an den Bestand auf dem Flurstück 834/3 kann durch das Anpflanzen von mindestens 10 Streuobstbäumen kompensiert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt sind.

Aufgestellt:

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Oktober 2009



.....  
Dipl.-Ing. H. Jopp