

Bebauungsplan
"Ortskern - 11. Änderung"
Ortsgemeinde Carlsberg
Kreis Bad Dürkheim

Begründung



Oktober 2011



Begründung zum Bebauungsplan

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in den Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Ortsgemeinde Carlsberg war, übereinstimmt.

Carlsberg,

den _____

Dr. Werner Majunke
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

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

Rockenhausen,

im Oktober 2011



Begründung zum Bebauungsplan

GLIEDERUNG

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



1. Ausgangslage

Im Süden der Gemeinde Carlsberg befindet sich entlang der Altleiningener Straße, die zum Ortsausgang führt, an der nördlichen Seite eine Randbebauung, deren baurechtliche Zulässigkeit über den Bebauungsplan "Ortskern" geregelt ist. Der Bereich nördlich der Altleiningener Straße ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nun möchte der Eigentümer der Parzelle 287/10 im Freibereich zwischen den Gebäuden Haus Nr. 16 und Haus Nr. 22 dort ein Haus errichten, was aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes derzeit nicht möglich ist. Im Bereich dieser Parzelle ist derzeit keine überbaubare Fläche festgesetzt.

Auf der Fläche befindet sich derzeit bereits eine Garage. Der restliche Bereich ist als private Grünfläche und mit hochstämmigen Nadelgehölzen waldartig bewachsen.

Die Gesamtgröße der Bebauungsplanänderung bzw. des Grundstückes 287/10 ist ca. 731 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Grundlagen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan "Ortskern 2. Änderung", rechtskräftig seit dem 15.10.1995. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, allerdings ist im Bereich des Grundstückes/Plangebiet keine überbaubare Fläche festgesetzt, sodass nach derzeitigem rechtskräftigem Bebauungsplan eine Bebauung nicht möglich ist. Im Anhang befinden sich die Textlichen Festsetzungen, die im Original abgedruckt werden und die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht verändert werden.



3. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Bebauungsplanes "Ortskern" umfasst eine überwiegend lockere Bebauung zwischen der Altleiningener Straße (Zufahrtsstraße aus Richtung Hertlingshausen/Altleiningen) und dem Bereich der Gartenstraße. Das gesamte Gelände ist topografisch sehr bewegt. Die Altleiningener Straße steigt von Südwest nach Nordost an. Das Grundstück selbst weist eine Steigung von der Straße in nördliche Richtung auf und besitzt zur Straße eine etwa 3 m hohe Böschung. Die Gemeinde möchte nun ein privates Bauvorhaben unterstützen und eine bestehende Baulücke innerhalb der Ortslage einer neuen Nutzung zuführen, wozu es nun erforderlich ist, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Bebauung ist jedoch etwas eingeschränkt, da zur angrenzenden Altleiningener Straße (K 32) ein Abstand von 10 m (Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG) zum befestigten Straßenrand einzuhalten ist. Dies wird auch im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Auch die angrenzenden Grundstücke sind mit diesem Abstand zur Straße bereits bebaut, sodass sich eine einheitliche Bauflucht zur Straße ergibt. Durch die Übernahme der bestehenden Textlichen Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich der Baukörper in die umgebende Bebauung gut einfügen wird.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Altleiningener Straße" komplett erschlossen. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits innerhalb der Straße. Die Erschließung ist somit gesichert.

5. Umweltbelange

Der derzeitige Zustand der Plangebietsfläche ist eine waldartig bewachsene Fläche mit überwiegend hochstämmigen Nadelgehölzen, die im Rahmen der Bebauung des Grundstückes entfernt werden. Durch die in der 11. Bebauungsplanänderung festgesetzten überbaubaren Flächen ist es möglich, eine Fläche von ca. 270 m² zu überformen. Die GRZ wird mit 0,4, die GFZ mit 0,8 ebenfalls übernommen. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche beträgt 270 m². Im südwestlichen Bereich befindet sich bereits eine Garage/Schuppen mit einer Größe von 21 m².



Begründung zum Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb der Ortslage und innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine Kompensationsmaßnahmen definiert. Dennoch wird durch die B-Planänderung ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, der durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden muss. Dazu ist der bestehende Nadelbaumbestand durch Entfernung der Fichten und Pflanzung von 40 heimischen Sträuchern in einen Strauchbestand umzuwandeln. Die Entfernung der Nadelbestände ist naturschutzfachlich positiv zu bewerten, da es sich um standortfremde Arten handelt, die eine Versauerung des Bodens bewirken und durch möglichen Windwurf auch ein Gefährdungspotenzial zu den benachbarten Flächen aufweisen. Zusätzlich sind auf dem Grundstück vier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Das Oberflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt werden, um es für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung separat nutzen zu können. Überschüssiges Oberflächenwasser soll auf dem bestehenden Grundstück über die Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

Durch die Lage an der K 34 ist bei der Bebauung mit Verkehrslärm zu rechnen. Nach Auskunft des Landesbetriebes Mobilität liegen zwar für die K 34 im Bereich des Plangebietes keine Werte vor, doch ist in der Ortsmitte eine Verkehrsmenge von 2 200 Kfz/24 h bekannt. Für den Bereich des Plangebietes kann von ca. 2 000 Kfz/24 h ausgegangen werden. Prognostiziert auf das Jahr 2025 mit einem Zuwachs von bis zu 12 % wird somit von einer Verkehrsmenge von 2 240 Kfz/24 h ausgegangen. Bei einem vereinfachten Berechnungsverfahren nach der RLS 90 (Lange gerade Straße) wurde mit einem DTV-Wert von 2 240 Kfz/24 h und einer durchschnittlichen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h ein Emissionswert von tags 59,3 dB(A) und nachts 48,3 dB(A) ermittelt. An der geplanten Bebauung ist mit einem Pegel von 58,8 dB(A) tags und 50,8 dB(A) nachts zu rechnen, sodass empfohlen wird, das Gebäude schalltechnisch so zu dämmen, dass die Grenzwerte im Innenbereich nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Seite zu orientieren und Schallschutzfenster gemäß Schallschutzklasse 2 einzubauen. Diese entsprechen dem derzeitigen Standard an Isolierglasfenstern, sodass kein zusätzlicher Kostenaufwand für Lärmschutz betrieben werden muss.



6. Zusammenfassung

Der Eigentümer des Grundstückes 287/10 an der Altleininger Straße in Carlsberg möchte das Grundstück, das derzeit einer Baulücke im rechtskräftigen Bebauungsplan "Ortskern 2. Änderung" entspricht, einer Bebauung zuführen. Dies ist aufgrund des derzeitigen Bebauungsplanes nicht möglich, weil hier zwar ein allgemeines Wohngebiet definiert ist, allerdings keine überbaubare Fläche festgesetzt wurde. Die bestehenden Textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, wurden lediglich im Punkt 7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ergänzt. Die Planzeichnung für das Grundstück wurde geändert. Hier wird nun eine überbaubare Fläche in der Änderung eingetragen, wobei ein Abstand zum befestigten Straßenrand zur Kreisstraße von mindestens 10 m einzuhalten ist. Dies wurde im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt. Die Textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden den Unterlagen beigefügt.

Durch diese Bebauungsplanänderung wird es ermöglicht, eine bislang unbebaute Fläche (es befindet sich lediglich eine Garage/Schuppen auf dem Grundstück) einer Bebauung zuzuführen. Dabei werden bislang unbebaute Bereiche nun versiegelt. Zur Kompensation dieses Eingriffes wird der bestehende Nadelbaumbestand in der „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ in einen Strauchbestand umgewandelt und zusätzlich vier hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße ist mit Verkehrslärm zu rechnen. Durch Orientierung der schutzbedürftigen Räume auf der straßenabgewandten Seite sowie durch Einsatz von Lärmschutzverglasung kann ein ausreichender Schutz erreicht werden.



Begründung zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Oktober 2011

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