

2. Ausfertigung



Bebauungsplan "Ortskern - 12. Änderung" Ortsgemeinde Carlsberg Kreis Bad Dürkheim

Begründung



März 2013



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 25.03.2013



Dr. Werner Majunke
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter:

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

Rockenhausen,

im März 2013



Begründung zum Bebauungsplan

GLIEDERUNG

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



1. Ausgangslage

Im Süden der Gemeinde Carlsberg entlang der Gartenstraße ist die südliche Seite bebaut. Deren baurechtliche Zulässigkeit ist über den Bebauungsplan "Ortskern" geregelt. Der zu ändernde Bereich ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nun möchte der Eigentümer der Parzelle 273/6 und 265/7 östlich des bestehenden Gebäudes ein weiteres Wohngebäude errichten, was aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes derzeit nicht möglich ist. Die derzeit festgesetzte Baugrenze lässt das geplante Vorhaben nicht zu.

Der Bereich ist als private Grünfläche gärtnerisch angelegt.

Die Gesamtgröße der Bebauungsplanänderung ist ca. 3 880 m² groß. Betroffen sind die Flurstücke in der Gemarkung Carlsberg mit den Flurstücksnummern 273/7, 273/6 und 265/7. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Grundlagen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan "Ortskern 7. Änderung", rechtskräftig seit dem 19.02.2004. Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, allerdings ist im Bereich des Bauvorhabens keine überbaubare Fläche festgesetzt, sodass nach derzeitigem rechtskräftigem Bebauungsplan eine Bebauung nicht möglich ist. Die textlichen Festsetzungen werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht verändert. Lediglich die Festsetzung zu den Verkehrsflächen (I.1.6) wird gestrichen, da sie im Änderungsbereich nicht notwendig ist.



3. Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Bebauungsplanes "Ortskern" umfasst eine überwiegend lockere Bebauung zwischen der Altleininger Straße (Zufahrtsstraße aus Richtung Hertlingshausen/Altleiningen) und dem Bereich der Gartenstraße. Das gesamte Gelände ist topografisch sehr bewegt. Die Grundstücke südlich der Gartenstraße fallen zum Tal hin ab. Die Gemeinde möchte nun ein privates Bauvorhaben unterstützen und ein weiteres Baugrundstück innerhalb der Ortslage zulassen, wozu es nun erforderlich ist, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. An den derzeitigen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Ortskern 7. Änderung) wird festgehalten, sodass sich das geplante Vorhaben gut in die bestehende Bebauung einfügt. Dadurch entsteht ein weiterer Bauplatz, was der politischen Zielvorgabe aus dem LEP IV "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Gartenstraße" 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 private Grünfläche. Im Bebauungsplan ist es möglich, die Fläche zu 40 % zu überbauen (GRZ 0,4), was durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert wird. Somit entsteht kein neuer Eingriff, der auszugleichen wäre. Es werden lediglich durch das neue Bau- fenster gärtnerisch angelegte private Grünflächen überformt. Die dadurch entfallenden Sträucher und Grünflächen sind keine schützenswerten Arten.

Die Bebauungsplanänderung befindet sich innerhalb der Ortslage und innerhalb eines bereits bebauten Bereiches. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung nach der damaligen Gesetzgebung abgearbeitet. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf vorhanden. Es wird jedoch empfohlen, im Zuge der gärtnerischen Gestaltung der privaten Grünfläche zur Gartenstraße, zwei Obstbäume als Ausgleich für die Umformung der privaten Grünfläche neu zu pflanzen.



Begründung zum Bebauungsplan

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.

Eine Belastung durch Verkehrslärm kann ausgeschlossen werden, da die Gartenstraße eine untergeordnete Gemeindestraße ist, in der nur 30 km/h bzw. im weiteren Verlauf nur Schrittgeschwindigkeit (Spielstraße) gefahren werden darf.

6. Zusammenfassung

Für das Grundstück 273/6 und 265/7 an der Gartenstraße in Carlsberg soll eine zusätzliche Bebauung durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche geschaffen werden. Der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan (Ortskern 7. Änderung) lässt dieses Vorhaben nicht zu, sodass damit diese 12. Änderung das Baufenster erweitert, um die Bebauung zu ermöglichen. An den bestehenden Textlichen Festsetzungen wird festgehalten. Somit wird ein neues Baugrundstück im Innenbereich geschaffen. Dies entspricht den Zielen des LEP IV. Die Erschließung ist gesichert. Umweltbeeinträchtigungen sind nicht zu befürchten, ein Ausgleich durch die Erweiterung des Baufensters nicht notwendig.

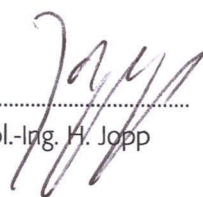


Begründung zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im März 2013


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