

ORTSGEMEINDE CARLSBERG

BEBAUUNGSPLAN

„OTSKERN - 13. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2018

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2. Verfahrensart.....	4
3. Einfügen in die übergeordnete Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Ursprüngliches Baurecht	5
5. Fachrechtliche Schutzgebiete.....	7
6. Bestandssituation im Plangebiet.....	8
6.1. Nutzung	8
6.2. Ortsbild	8
6.3. Vegetation und Fauna	8
6.4. Bodenschutz.....	9
6.5. Denkmalschutz	9
7. Planung.....	10
7.1. Art der baulichen Nutzung	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3. Bauweise	10
7.4. Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
7.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	11
7.7. Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers.....	11
7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
7.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	11
7.10. Bauordnungsrechtliche Regelungen	11
7.11. Grünordnung.....	12
7.12. Ver- und Entsorgung.....	13
8. Bodenordnung	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Carlsberg am nördlichen Ende der Waldstraße. Carlsberg liegt in der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim im Landkreis Bad Dürkheim südlich der A 6.



Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden
durch die südliche Grenze der Flurstücke 1850 und 595/4
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 202/12 („Waldstraße“)
- im Süden
durch die nördliche Grenze der Flurstücke 202/12 („Waldstraße“) und 201/25
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 201/50 und 1850.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück 201/51, 201/52 und 201/53.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben sich aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde sieht es angesichts der nachhaltigen Nachfrage an Wohnbauland als ihre Aufgabe, vorhandene Baulandpotenziale einer baulichen Nutzung zuzuführen und mögliche Entwicklungshemmnisse – soweit dies im städtebaulichen Kontext vertretbar ist – auszuräumen.

Im Abschluss der nördlichen Straße „Waldstraße“ besteht mit dem 1.549 m² großen Grundstück 201/11 ein vorhandenes Baulandpotenzial, welches durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern – 8. Änderung“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Die bislang festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche erzwingt jedoch ein weites Abrücken von der südlich angrenzenden Bebauung und damit eine Lage im ausgeprägten Hangbereich Richtung Norden.

Mit der 13. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ soll die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks so geändert werden, dass eine Gebäudeanordnung im Bereich der vorhandenen, weitgehend ebenen Plateaufläche im südlichen Teil des Grundstücks möglich wird. Zugleich soll der Eingriff in den auf dem nördlichen Teil des Grundstücks vorhandenen, bewaldeten Hangbereich gemindert werden.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten eines bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbaugrundstücks. Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Einfügen in die übergeordnete Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

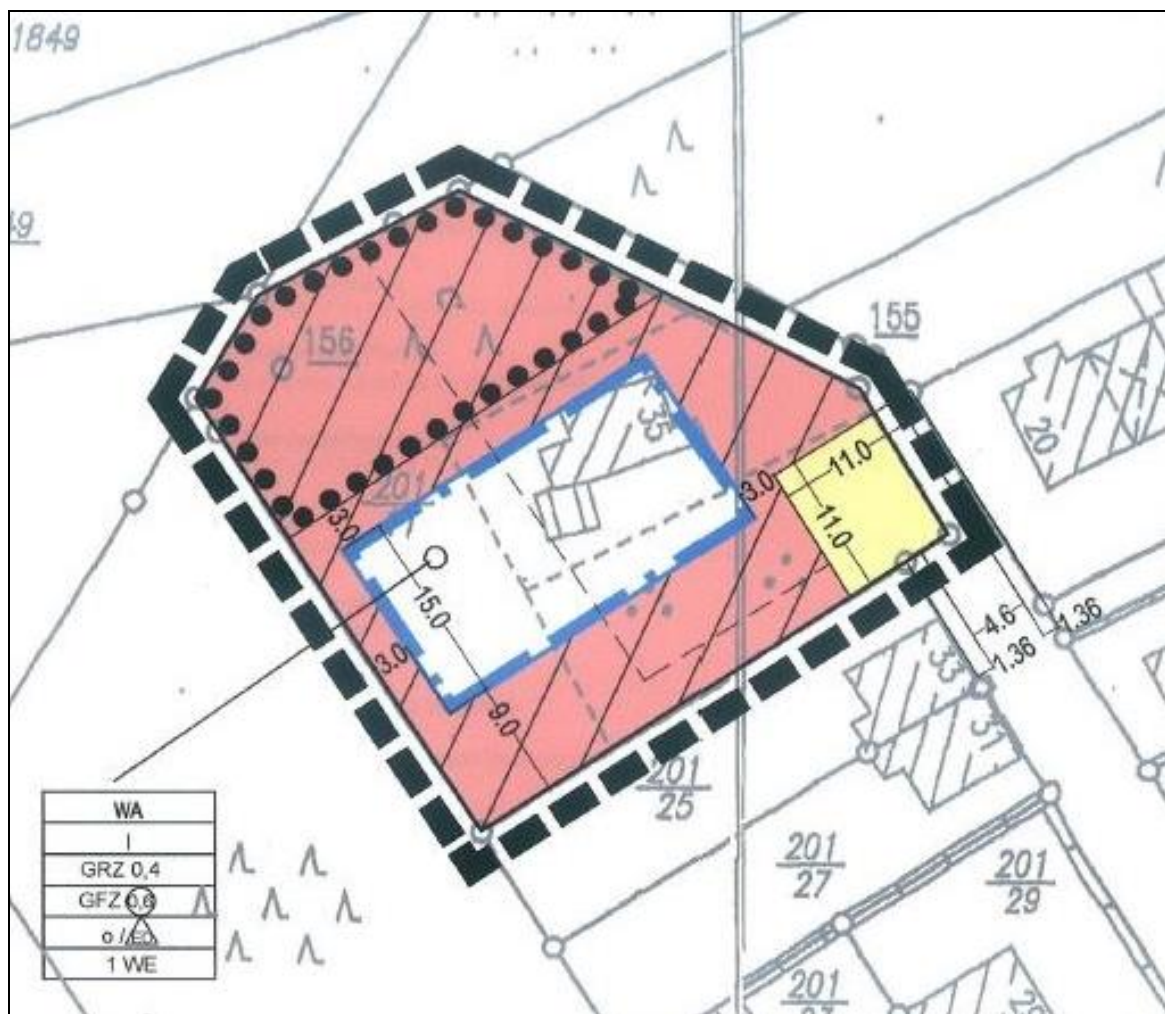
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Ursprüngliches Baurecht

Das bisherige Baurecht ergibt sich für das Flurstück 201/11 aus dem 8. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Ortskern“, der durch Veröffentlichung am 19.02.2004 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan umfasst – wie die 13. Änderung – nur das Flurstück 201/11.



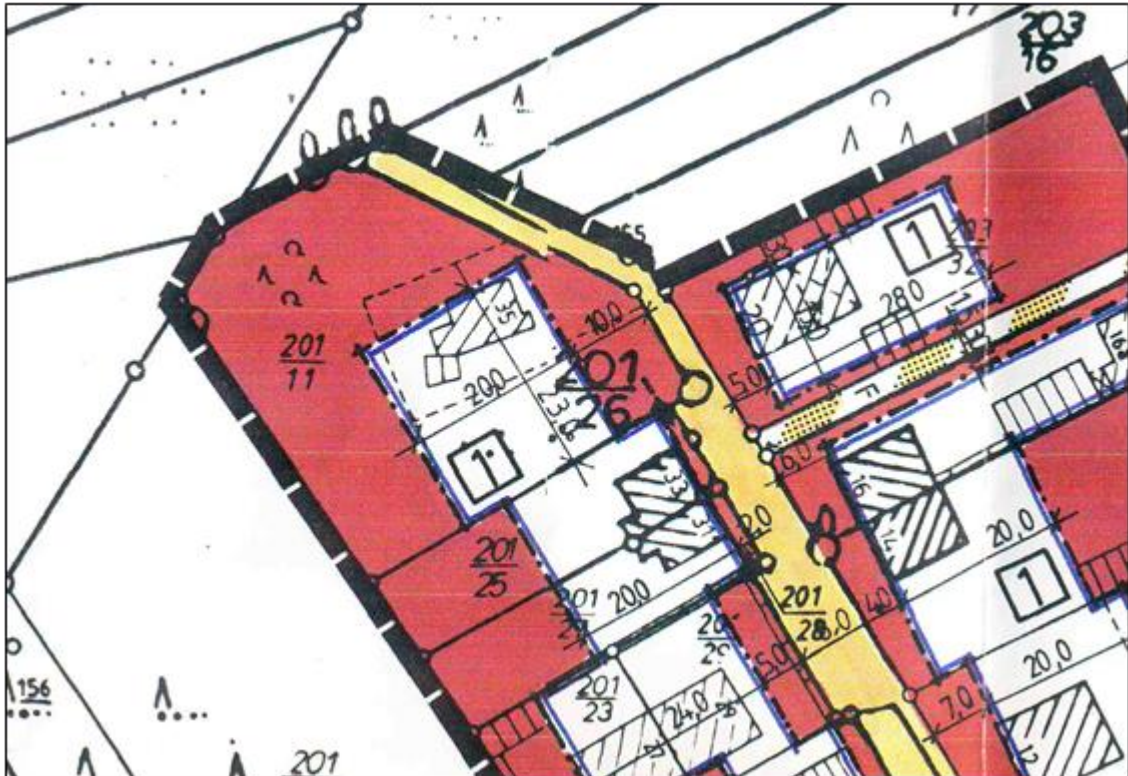
Planzeichnung zum Bebauungsplan „Ortskern-8. Änderung“ der OG Carlsberg

Gemäß dem Bebauungsplan „Ortskern - 8. Änderung“ ergeben sich folgende wesentlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den Geltungsbereich:

- Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Einschränkungen der zulässigen Nutzungen wurden nicht vorgenommen. Somit sind neben den regulär gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
- Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- Es ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.
- Es gilt die offene Bauweise. Als Haustypen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist - als Teil des allgemeinen Wohngebiets – mit einer Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Als Dachform sind nur Sattel- oder Walmdächer mit 16° - 46° Neigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich Flach- und Pultdächer zulässig.
- Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 35° bis zu einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

Weiterhin gelten gestalterische Vorgaben zur Dachfarbe, zu Stellplätzen, zu den unbebauten Flächen und zu Abfallbehältern.

Ausgangsbasis der 8. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ war die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“ aus dem Jahr 1995. Gegenüber dieser Fassung des Bebauungsplans wurde mit der 8. Änderung am Ende der Waldstraße eine Wendemöglichkeit für PKW ergänzt. Weiterhin wurde die überbaubare Grundstücksfläche neu abgegrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde von II Vollgeschossen auf I Vollgeschoss reduziert. Änderungen an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergaben sich nicht.



Planzeichnung zum Bebauungsplan „Ortskern - 2. Änderung“ der OG Carlsberg

5. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Planungsgebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Das Planungsgebiet ist jedoch Teil der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald und des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen. Gemäß der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutschem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 ist Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald"

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinberglagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,
5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zu-

sammenarbeit und

7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die konkreten Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1. Nutzung

Das Flurstücks 201/11 zeigt sich im südlichen Teil derzeit als ungenutzte Baulücke, die als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt wird.

Im nördlichen Teil fällt das Gelände nach Norden ab. Dieser Bereich stellt sich als Waldfläche mit Laub- und Nadelbäumen und einem schmalen Waldsaum aus Laubsträuchern dar.

Die Richtung Süden und Osten anschließenden Grundstücke sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Richtung Westen folgt ein der rückwärtige Grundstücksbereich eines aktuell noch nicht abschließend bebauten Wohnbaugrundstücks.

Nördlich an die Waldfläche folgt eine Wiesenfläche in der Talniederung.

6.2. Ortsbild

Die umgebende Bebauung zeigt sich als weitgehend homogene Wohnbebauung aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und Sattel- und Walmdächer.

6.3. Vegetation und Fauna

Der südliche Teil des Planungsgebiets bietet aufgrund der derzeitigen Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche keinen Lebensraum für Flora und Fauna.

Die bewaldete nördliche Teilfläche des Grundstücks bietet – in Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen – Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten. Vorkommen von Fledermäusen in einzelnen Bäumen können nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß

Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da die bestehende Waldfläche zu erhalten ist, ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten nicht zu erwarten. Sollten bei der zulässigen Rodung einzelner Nadelbäume doch einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so ist angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld des Plangebiets gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch die näher an den Waldrand heranrückende Wohnbebauung ist angesichts der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnnutzung, der geringen Größe des Plangebiets sowie der ähnlichen Biotopstrukturen angrenzend an das Planungsgebiet nicht von einer Störungswirkung auszugehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen streng geschützten Art führen könnte.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

6.4. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im Bereich des Plangebiets keine Hinweise auf das Vorhandensein von den Boden belastenden Stoffen, die eine Gefährdung der angestrebten Nutzung darstellen würden.

Sollten dennoch wider Erwarten Bodenbelastungen vorhanden sein, so reichen die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können.

6.5. Denkmalschutz

Für das Planungsgebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt. Da die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind, sind weitere planerische Maßnahmen zum Denkmalschutz nicht notwendig.

7. Planung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück 201/11 bleibt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans werden jedoch künftig Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen angesichts des Ausbaus der Waldstraße bzw. des zu erwartenden Verkehrsaufkommens dieser Nutzungen ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben – wie bislang - ausnahmsweise zulässig.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Geschosßflächenzahl und zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zur Geschosßflächenzahl wird jedoch um eine Regelung ergänzt, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne von § 2 Abs. 4 LBauO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Damit wird die bisherige Diskrepanz zwischen GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse gelöst.

Zur Klarstellung wird neu eine Festsetzung aufgenommen, dass Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten sind.

7.3. Bauweise

Durch die 8. Änderung wurde für die geplante Bebauung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Diese Festsetzung gilt in der 13. Änderung fort.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans näher an die bestehende Bebauung an der Waldstraße herangerückt. Zugleich wird die seitens der Ortsgemeinde als Eigentümerin der Fläche beabsichtigte Teilung des Planungsgebiets in zwei Baugrundstücke nachvollzogen.

Im rückwärtigen Teilbereich wird daher die überbaubare Grundstücksfläche von bislang 9 m auf künftig 3 m Abstand zur südlichen Grenze verschoben. Im straßenseitigen Grundstücksbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche von bislang 9 m auf künftig 7 m Abstand zur südlichen Grenze verschoben. Die 7 m ergeben sich aus einer 4 m breiten Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich und einem Grenzabstand von 3 m. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt im straßenseitigen Grundstücksbereich mit 15 m unverändert.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ergibt sich die nördliche Kante der überbaubaren Grundstücksfläche aus der Lage im straßenseitigen Grundstücksbereich. Im Ergebnis wird die nördliche Kante der überbaubaren Grundstücksfläche

damit um 2 m nach Süden verschoben.

Gegenüber der bisherigen Planfassung vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche von ca. 420 auf ca. 480 m². Betroffen von dieser Ausweitung sind nur Flächen, die bislang als Lagerplatz genutzt werden.

7.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Redaktionell wird jedoch klargelegt, dass auch Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen.

7.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen wird inhaltlich unverändert aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

7.7. Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits vorhandene Waldstraße.

Am nördlichen Ende der Waldstraße wird eine Wendeanlage für PKW mit den Ausmaßen 11 x 11 m vorgesehen. Diese wurde bereits durch die 8. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert, jedoch noch nicht realisiert.

Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge entsteht jedoch nicht. Insofern ergibt sich in Bezug auf die Abfallentsorgung keine Veränderung der bisherigen Situation mit einer Stichstraße.

Die Festsetzung zu Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers wird aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung, dass das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Sickerschachtanlage zu leiten ist, bleibt unverändert bestehen.

7.9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird gegenüber der bisherigen Fassung um ca. 2 m nach Süden ausgedehnt und umfasst damit die tatsächliche Waldfläche weitestgehend. Inhaltliche Änderungen am Erhaltungsgebot werden nicht vorgenommen.

7.10. Bauordnungsrechtliche Regelungen

Entsprechend dem Gebot der planerischen Zurückhaltung ist vorgesehen, die

bauordnungsrechtlichen Regelungen auf den städtebaulich zwingenden Kern zurückzuführen. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht deshalb eine Entschlackung und Vereinfachung der örtlichen Bauvorschriften vor.

Geregelt werden künftig nur noch die zulässigen Dachneigungen und die zulässigen Dachformen sowie der Umfang der Dachaufbauten und Dacheinschnitte. Inhaltlich sind die Bestimmungen im Wesentlichen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Neu zugelassen werden Pultdächer auch für Hauptgebäude, wobei allerdings die zulässigen Dachneigungen gegenüber Sattel- und Walmdächern halbiert werden, um höhere Gesamthöhen als bei Sattel- und Walmdächern zu vermeiden.

Weiterhin wird – wie bislang – eine Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ausgeschlossen.

Folgende Regelungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden jedoch nicht beibehalten:

- Die Vorgabe, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden, schließt die Anlage von Stellplätzen über die Zahl notwendiger Stellplätze aus. Hierfür ist keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar. Vielmehr kann durch eine größere Stellplatzzahl ein gegebenenfalls vorhandenes Stellplatzdefizit kompensiert werden.
- Auf die Festsetzung zur Fassadengestaltung sowie zur Farbgebung der Dacheindeckung wird verzichtet, da hierfür angesichts der inhomogenen Baustrukturen im Umfeld keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.
- Die Festsetzung zu Kniestöcken mit einer Maximalhöhe von 1,20 m ist entbehrlich, da bereits über die Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse höhere Kniestöcke nicht zu erwarten sind, da ansonsten im Regelfall ein zweites Vollgeschoss entstehen würde. Sofern ein Staffelgeschoss realisiert werden sollte, wird dies als städtebaulich unschädlich eingestuft.
- Von der Festsetzung, dass Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Vorgärten auf maximal 70 % der Grundstücksbreite zugelassen sind, wird abgesehen, da ansonsten eine Zufahrt zum angedachten rückwärtig gelegenen Baugrundstück nicht sinnvoll möglich wäre. Für das straßenseitige Baugrundstück ist angesichts der Zufahrtssituation gewährleistet, dass der Vorgartenbereich nicht vollständig für Stellplätze genutzt werden kann.
- Auf Vorgaben zur Gestaltung und Lage der Standplätze für Abfallbehälter wird verzichtet, da hierfür angesichts der inhomogenen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Umfeld keine städtebauliche Notwendigkeit erkennbar ist.

7.11. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

gen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ist von folgenden Änderungen der zulässigen Flächennutzungen auszugehen:

Nutzung	Bisheriges Bau- recht (8.Änderung)	Künftiges Bau- recht (13.Änderung)	Differenz
Wendehammer	90m ²	90m ²	/
zulässige Versiegelung bei GRZ = 0,4 + 50 % Überschreitung für Stellplätze und Neben- anlagen	880m ²	880m ²	/
Private Grünflächen, davon Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher	580m ² , davon 300 m ² Erhaltungsfläche	580m ² , davon 370 m ² Erhaltungsfläche ²	/
Gesamtsumme	1.550 m²	1.550 m²	

Vom bisherigen Baurecht (8. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern“) zum künftigen Baurecht ergeben sich somit keine relevanten Veränderungen. Insbesondere ergibt sich keine Ausweitung der zulässigen Versiegelung. Damit ergeben sich keine Eingriffe in das Boden- und Wasserhaushaltspotenzial.

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial werden durch die Vergrößerung der zu erhaltenden Waldfläche geringfügig gemindert. Gleiches gilt in Bezug auf das Klimapotenzial.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die wesentlichen Vorgaben zur zulässigen Gebäudekubatur unverändert bleiben. Die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich in Richtung der bestehenden Ortslage.

7.12. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der Waldstraße bereits vollständig erschlossen.

Änderungen an den Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit Ausnahme der neu zu verlegenden Hausanschlussleitungen nicht erforderlich.

Da das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, ergibt sich

eine zusätzliche Belastung des Kanalisationsnetzes nur durch den Schmutzwasseranfall, der jedoch angesichts der maximal zwei realisierbaren Wohnungen von untergeordneter Bedeutung ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

Carlsberg, den

.....
Ortsbürgermeister