

BEBAUUNGSPLAN "IN DEN WEIHERWIESEN"

DER ORTSGEMEINDE GROSSKARLBACH

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Inhalt

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**
2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
4. **Bestandssituation**
5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
6. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten der Erschließung**
10. **Empfehlungen und Hinweise**
11. **Ausblick**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Im westlichen Randbereich Großkarlbachs hat sich eine Bebauung entwickelt deren Erschließung nicht durch ein förmliches Verfahren gesichert ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgezeichnet, die durch dieses Verfahren konkretisiert werden soll. Zusätzlich ist aus der Eigennachfrage aus der Gemeinde die Arrondierung der Ortslage in Form einer maßstäblichen überschaubaren Wohnbebauung begründet. Durch den überplanten Geltungsbereich verläuft der Mühlenwanderweg der für den Fremdenverkehr und die Naherholung mehr Bedeutung gewinnen soll. Durch die verschiedenen Bauwünsche der Anlieger und weil auch die bestehenden Gebäude nicht auf Grundlage eines Bebauungsplans entstanden waren, fasste die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans, um die Fläche langfristig und nachhaltig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können und eine umfassende und gesicherte Erschließung zu gewährleisten. Der Beschluss zur Aufstellung der ersten Bebauungsplansatzung wurde am 17.10.1996 gefasst.

Dieser o.g. Bebauungsplan (Rechtskraft 03.05.2001) wurde in erster Normenkontrolle überprüft. Hieraus ergab sich, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wurde, um die im Rahmen der Regionalplanung für die bauliche Nutzung nicht erfassten Flächen einer Überbauung zuführen zu können. Der um das zusätzliche Verfahren ergänzte Bebauungsplan wurde am 06.02.2003 zur Rechtskraft gebracht.

In einem erneuten Normenkontrollverfahren stand der Bebauungsplan noch einmal auf dem Prüfstand. Inhaltlich wurde die Berücksichtigung der Überschwemmungsproblematik geprüft. Die Satzung war nun nach der Maßgabe des OVG-Urteils im Hinblick auf die Überschwemmungsproblematik neu abzuwägen. Durch die zeitgleiche Änderung des Landeswassergesetzes vom 06.11.2003 entstand nunmehr gemäß § 88 LWG die Problematik, dass sich mit der Gesetzesänderung die Möglichkeiten der Bebauung in Überschwemmungsgebieten gänzlich geändert haben und die vorliegende Planung diesbezüglich grundsätzlich überarbeitet werden musste. Bereiche, die in der entsprechenden Arbeitskarte der Wasserbehörden als Überschwemmungsfläche definiert sind, dürfen grundsätzlich keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Gemäß der zum jetzigen Zeitpunkt geltenden Kartierung befindet sich der nördliche Bereich der Baugebietsfläche der ursprünglichen Planung in einem Bereich der entsprechend der neuen Gesetzgebung keiner baulichen Nutzung zugeführt werden darf. Aus diesem Grund wurde eine Änderung der ursprünglich geplanten Bebauungsplankonzeption erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Großkarlbach fasste daher am 17.04.2004 den Beschluß, für den Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben des Normenkontrollverfahrens und der nun zugrunde zulegenden neuen Gesetzgebung ein ergänzendes Verfahren gemäß §215a BauGB durchzuführen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit direkt aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und entwickelt. Auch die übergeordneten planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden durch die Durchführung des erforderlichen Zielabweichungs-verfahrens angepasst.

3. Geltungsbereich

Die Plangebietsfläche befindet sich am westlichen Ortseingang der Gemeinde Großkarlbach nördlich der Ortseinfahrt aus Richtung Bissersheim. Er ist durch die Gebietsabgrenzung in der Bebauungsplanzeichnung gegeben.

Ursprünglich war die Grenze durch die Mühle und durch die nördliche Grenze der Kändelgasse gegeben. Von da aus verlief die Grenze entlang der nördlichen Gebäudekante des Anwesens Kändelgasse 43a und dann in Richtung Süden hinter dem Anwesen Malm bis zur nördlichen Grenze des vorhandenen Weges. Von da aus ging die Grenzföhrung nach Osten bis zum Grundstück 1856/6 und schloss dieses sowie das Grundstück 1856/3 mit in den Geltungsbereich mit ein. Von der südlichen Ecke dieses Grundstücks verlief der Umgriff in Richtung Süden entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke an dem Weg "In den Weiherwiesen" bis über die L520 hinweg zur Südgrenze des südlich gelegenen Wirtschaftswegs. Die Südgrenze wurde so gewählt, dass ausreichend Flächen für eine sichere Kreuzungslösung entstehen. Im Westen wurde das Baugebiet durch die Westgrenze des Flurstücks 1863 und dessen nördlicher Verlängerung gebildet. Als Ausgleichsflächen wurden folgende Flurstücke ausgewiesen: 462, 2036, 2037/2.

Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden, initiiert durch die Normenkontrolle die Bereiche, die im nun verbindlich zu berücksichtigenden Überschwemmungsbereich gemäß genannter Arbeitskarte liegen und die nach neuer Gesetzgebung somit nicht bebaubare Grundstücksflächen sind, nicht mehr als Bauflächen sondern als Überschwemmungsbereich ausgewiesen. Die Bereiche, die bereits seit Jahren bebaut sind und im Überschwemmungsbereich der Arbeitskarte liegen, wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da hier die Überschwemmungsproblematik auch durch die Bauleitplanung nicht mehr wirksam geregelt werden kann (siehe Planzeichnung). Hierbei handelt es sich um den nordöstlichen Baugebietsbereich.

4. Bestandssituation

Die Fläche liegt am Ortsrand der Gemeinde Großkarlbach. Von der Zufahrt aus Richtung Bissersheim ist die Fläche sehr gut einsehbar. Besonders dominant wirkt die alte Mühle.

Im Norden vor der Mühle verläuft der Mühlenwanderweg der im Bereich des Eingangs in die Kändelgasse von einer ca. 2m hohen Sandsteinwand gesäumt ist. Südlich davon befindet sich eine private Gartenfläche. Im Südosten ist das Plangebiet bereits mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut die an den

bestehenden Weg anbinden. Im Süden und Westen der Fläche sind Freiflächen vorhanden, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Ein Teil der L 520 sowie kleinere südlich davon gelegenen Wege- und Grundstücksflächen sind ebenfalls in den Planbereich eingebunden, um bei der Ortseinfahrt verkehrsverlangsamende Maßnahmen realisieren zu können und eine saubere Kreuzungslösung herbeizuführen. Die Straße aus Richtung Bissersheim weist zwar nur eine relativ geringe Verkehrsbelastung auf, die Einfahrtsgeschwindigkeiten in den Ort sind jedoch sehr hoch. Das hierdurch vorhandene Gefahrenpotential soll durch die Überplanung des Einmündungsbereichs eingedämmt werden.

Randnutzungen

Im Süden liegen landwirtschaftliche Aussiedlungen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen sind vorgelagert Streuobstwiesen vorhanden, die von einigen gliedernden stärker bewachsenen Grünstrukturen durchzogen sind. Im direkten Randbereich sind Wiesen vorhanden.

Im Osten schließt die bebaute Ortslage an. Im Norden befindet sich eine alte Mühle in der Arztpraxen untergebracht sind. Weiter nördlich sind landwirtschaftlich Nutzflächen.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Plangebiet ist zurzeit über den Weg "In den Weiherwiesen" aus Richtung Süden an die L520 angebunden. Zusätzlich besteht eine Anbindung über eine Gemeindestraße im Süden (Kändelgasse).

Fußläufig erreicht man das Gebiet über den Mühlenwanderweg.

Topographie

Das Gelände ist stark hängig. Es fällt in Richtung Norden ab, bis hin zur historischen Mühle.

Status Quo nach Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage der ursprünglichen Bebauungsplanvariante

Ziel der ursprünglichen Planungskonzeption war die bauliche Erweiterung der Ortslage mit Schaffung eines harmonischen Ortsrands unter Einbeziehung der bestehenden jedoch rechtlich und erschließungstechnisch nicht abgesicherten Bebauung der damaligen Ortsrandlagen. Zusätzlich sollte im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung das historische ortsbildprägende Mühlengebäude des Lehnhardschen Anwesens freigestellt bleiben und vor einer dicht heranrückenden, bereits vom direkten Nachbarn geplanten Bebauung bewahrt werden.

Im Rahmen der zur ursprünglichen Konzeption durchgeführten Umlegung konnte dem direkten Nachbarn der Lehnhardschen Mühle eine Grundstücksfläche nahe dem eigentlichen beabsichtigten Baubereich zugewiesen werden. Hierdurch war die Freihaltung der Mühle gesichert.

Zusätzlich wurde auf Grundlage der ursprünglichen Planungskonzeption mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen. Der südliche Baugebietsanschluss an die Landesstraße mit Verbesserung der Verkehrssituation im Ortseingangsbereich (Geschwindigkeitsreduzierung durch Abbiegespur) und der Ausbau der Gemeindestraße ist bereits realisiert.

Auch bei der ursprünglichen Bebauungsplankonzeption wurde die Überschwemmungsproblematik umfassend berücksichtigt. Allerdings wurde im Rahmen der Realisierung der Erschließungsanlagen zunächst auf die Errichtung der Umföhrung des ankommenden Oberflächen- und Außenbereichswassers an der bestehenden Ortsrandbebauung verzichtet. Zur Zeit läuft das Planfeststellungsverfahren für ein Hochwasserrückhaltebecken in diesem Bereich. Die Planung für das Hochwasserrückhaltebecken sieht eine Integration einer Hochwasserentlastung in einem Abflußregelungsbauwerk vor, um ein Überströmen des Erddammes (Dammbauwerk) bei der direkt angrenzenden Bebauung zu vermeiden.

Durch die SGD Süd wurde zu der Überschwemmungsproblematik östlich der Straße "In den Weiherwiesen" folgende mitgeteilt:

"Östlich Bissersheim besitzt der am Talhang als Mühlgraben verlaufende Eckbach einen Abschlag in den Mittelgraben. Das abgeschlagene Wasser wird in diesem Graben durch den Bereich "In den Weiherwiesen" geführt und gelangt durch einen Gewölbedurchlass unter den am westlichen Ortsrand von Großkarlbach gelegenen Gebäuden wieder in den Eckbach. Der Abschlag am Eckbach ist so ausgelegt, dass bei Hochwasserabflüssen zwischen 1,3 m³/sec. und 1,9 m³/sec. In den Eckbach verbleiben. Darüber hinaus gehende Abflussanteile werden in den Bereich "In den Weiherwiesen" abgeschlagen. Der Gewölbedurchlass hatte ursprünglich eine Leistungsfähigkeit von rd. 4,7 m³/sec. Vor rd. 15 Jahren ist er jedoch eingestürzt und hat seitdem lediglich noch eine Leistungsfähigkeit von rd. 0,25m³/sec.

Unter den Voraussetzungen:

- Weiterleitung im Eckbach nach dem Abschlagsbauwerk bis maximal 1,5 m³/sec
- Intakter Gewölbedurchlass mit einer Leistungsfähigkeit von 4,7 m³/sec.

Wird der Damm der Straße "In den Weiherwiesen" beim maßgebenden hundertjährigen Hochwasserereignis gerade noch nicht überströmt. Die dahinter liegende Bebauung wird nicht überflutet. Insofern gibt es dort auch kein Überschwemmungsgebiet.

In der Realität trifft die zweite der genannten Möglichkeiten jedoch nicht zu. Ihfolge des eingestürzten Durchlasses wird der Straßendamm beim einhundertjährigen Ereignis überströmt und das Wasser kommt zwischen den Häusern zum Abfluss. Welchen Weg es jedoch nimmt, kann mit den Instrumenten der vorliegenden Untersuchung nicht bestimmt werden. Insofern können derzeit auch keine

Überschwemmungsgebiete ausgewiesen werden. Aussagen hierzu lassen sich nur mittels eines detaillierten zweidimensionalen Modellansatzes machen."

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Grundsätzliches Ziel der Planung war es, den Mühlenwanderweg von einer direkt angrenzenden Bebauung freizuhalten, den Blick aus Richtung Landesstraße auf die alte Mühle soweit als möglich zu sichern und im Bereich des Wanderweges eine Grünschneise unter Sicherung des angrenzenden privaten Gartens in den Ort zu führen. Außerdem sollte der Ortsrand neu gestaltet werden und die zurzeit über den Weg „In den Weiherwiesen“ erschlossenen Wohngrundstücke sollten eine vollständig ausgebaute, sichere und ordnungsgemäße Erschließung erhalten. Die freiliegenden Flächen sollen arrondiert und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollte von einer lockeren Bebauung ausgegangen werden, die eine Verzahnung mit der Landschaft gewährleistet und keine „harte“ Kante bildet. Der Bereich sollte einer hochwertigen Wohnnutzung mit einem intakten Wohnumfeld zugeführt werden.

Die Baustruktur sollte sich an der umgebenden Bebauung insbesondere bezüglich der Dimensionen und Bauhöhen orientieren.

Ökologische Belange sind in diesem sensiblen Bereich bei der Planung von besonderer Bedeutung. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll so gering wie möglich gehalten werden - unvermeidbare Eingriffe sollten im Plangebiet ausgeglichen werden.

Zur Entwässerungskonzeption für das Baugebiet ist folgendes auszuführen:

Bis zum Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 30. August 2001 war es rechtlich umstritten, ob es gemäß dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB möglich ist, aufgrund eines Konzeptes der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser, dieses im Bebauungsplan festzusetzen. In dem Urteil wurde u. a. ausgeführt, dass zur Beseitigung von Niederschlagswasser in einem Neubaugebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB ein dezentrales System privater Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt werden kann. Die planerische Festsetzung eines derartigen Entwässerungskonzeptes setzt unter anderem voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegen stehen, die Vollzugsfähigkeit des Planes dauerhaft gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarten Baugebieten nicht zu besorgen sind. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Festsetzung, wonach zur Regenwasserrückführung gesammeltes Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung oder im Haushalt zu verwenden (Trinkwassersubstitution) unzulässig ist.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers wurde für den vorliegenden Bebauungsplan im Detail mit der SGD Süd abgestimmt. Unter anderem erfolgt die Entsorgung über eine Trennkanalisation mit genehmigter Einleitung des Oberflächenwassers in den Eckbach, wobei der wasserrechtliche Ausgleich gemäß dem Genehmigungsbescheid im Bereich des Eckbaches noch vollzogen werden muss.

Bezüglich der Oberflächenentwässerungskonzeption ergibt sich auch aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan nicht die Konsequenz (Punkt 3.3.4 LPB), dass eine dezentrale Versickerung umfassend möglich ist und somit rechtsverbindlich festgesetzt werden kann. Dort heißt es unter Punkt 3.3.4: „Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser eingeschränkt möglich. Weiter wird unter diesem selben Punkt ausgeführt, dass das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser zum Beispiel von den Dachflächen daher soweit wie möglich als Brauchwasser genutzt bzw. oberirdisch in offener Wasserhaltung abgeführt und verdunstet oder an geeigneter Stelle, z. B. in der Eckbach-Aue, versickert werden sollte. Ebenso wurde noch darauf hingewiesen, dass die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren ist, was mit der gewählten Grundflächenzahl von 0,3 umgesetzt wurde. Auch die weiteren planerischen Konsequenzen wurden/werden soweit rechtlich möglich umgesetzt - wasserwirtschaftlicher Ausgleich im Bereich Eckbach-Aue; Empfehlung Brauchwassernutzung und Versickerung bzw. Rückhaltung.

Betrachtet man die Kapitel 3.3.1 vorhandene Beeinträchtigende Gefährdungen 3.3.2 allgemeinen landespflegerischen Entwicklungsziele (die auf jedes Baugebiet zutreffen) und 3.3.3 Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes (auf jedes Baugebiet zutreffend) so wird ersichtlich, dass für den vorliegenden Bebauungsplan letztendlich das Kapitel 3.3.4 – Planerische Konsequenzen inhaltlich konkret für diesen Bebauungsplan Aussagen trifft. Die dort getroffenen Aussagen sollten, soweit wie möglich, im Bebauungsplan umgesetzt werden. Wie diese Maßnahmen und welche Maßnahmen letztendlich umgesetzt werden, obliegt der Abwägung der Gemeinde, da der landespflegerische Planungsbeitrag letztendlich nur ein „Fachgutachten“ ist.

Wie bereits im vorangegangenen ausgeführt, wurden/werden die Empfehlungen (planerische Konsequenzen) im Bebauungsplan berücksichtigt – Reduzierung Grundflächenzahl; wasserwirtschaftlicher Ausgleich im Bereich der Eckbach-Aue; Empfehlung der Brauchwassernutzung -.

Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien sind in die Planung aufzunehmen - die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Nutzungsmöglichkeiten regenerativer Energien, die Dimensionierung der Gebäude etc.. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

In Form von ersten Planungen wurden unterschiedliche Verdichtungsvarianten durchgespielt. Daraus ergab sich als Zielvorgabe, dass das Gebiet im wesentlichen

Einzel- und Doppelhäuser beherbergen sollte, um eine harmonische Gestaltung des Ortsrands herbeizuführen.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

Auf Grundlage der Normenkontrollverfahren wurde die Planung immer wieder überarbeitet. Im Folgenden werden zunächst die Gründe für die Änderungen des Geltungsbereichs nocheinmal erläutert und die Folgen dargestellt. Dann werden die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt, erläutert und begründet.

Änderungen des Geltungsbereichs und Folgen

Sämtliche nach neuer Gesetzgebung zu beachtenden Überschwemmungsbereiche sind entsprechend der geänderten gesetzlichen Vorgaben aus der baulichen Nutzung herausgenommen und als Überschwemmungsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Grundstücke östlich der Straße „In den Weiherwiesen“ liegen die Arbeitskarten noch nicht vor. Nach mündlicher Aussage der SGD Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) ist aber der Überschwemmungsbereich analog der westlichen Festlegung über die Straße zu verlängern. Die bereits bebauten Grundstücke wurden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Ebenso konnte das bisher als „unbebaubares Gartengrundstück“ (gegenüber Lehnhardschen Mühle) festgesetzte Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden, da einer Bebauung des Innenbereichsgrundstückes sowohl wasserrechtliche als auch denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Eine weitere Regulierung im Wege des Bauleitplanverfahrens ist daher entbehrlich.

Die Bebauung im Gebiet reduziert sich somit. Der bauliche Eingriff wird geringer. Der landespflegerische Eingriff wurde daher neu bewertet. Die Ausnutzung der Erschließung bzw. deren Wirtschaftlichkeit wird vermindert, da weniger Einheiten an die Erschließungsstraße anbinden.

Erläuterungen und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Verkehrerschließung

Das Gebiet wird über die L 520 erschlossen. Des Weiteren ist es über die Kändelgasse erreichbar. Die interne Erschließung geschieht über die Trasse des bestehenden Wegs „In den Weiherwiesen“ der in einer Breite von 6,50 m ausgebaut wird. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche endet an dem bestehenden Parkplatz der Mühle. Die Verbindung Kändelgasse/neue Erschließung wird über einen Fuß- und Wirtschaftsweg gesichert. Am Ende der neuen öffentlichen

Straßenverkehrsfläche ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 19 m geplant.

Im Sinne der Anlieger und im Hinblick auf die entstehenden Erschließungskosten ist die Gemeinde gehalten eine kostengünstige und wirtschaftliche aber auch funktionsfähige Erschließung zu realisieren. Die Erschließungsstraße „In den Weiherwiesen“ wurde deshalb mit einer Straßenverkehrsfläche von 6,50 m im Bebauungsplan ausgewiesen, was gemäß einschlägiger Regeln der Technik und Vorschriften (EAE 85) auch empfohlen wird und vom Verkehrsraum her für die zugrunde zulegenden Bemessungsfahrzeuge auch angemessen und richtig ist. Die Weiterführung der Straße nach dem Wendebereich mit 5 m ist ebenfalls ausreichend, da die im Bereich Anwesen Lehnhard angeschlossenen Wegebereiche wesentlich schmaler als 5 m sind und somit hier durch die Baulichkeit gegeben ohnehin kein breiterer Verkehrsraum zu Verfügung steht. Die Erschließungsflächen sollten als Mischflächen in niveaugleichem Ausbau ausgebildet werden. Die Bereiche sollen nicht vorrangig Verkehrsfunktion haben, sondern Kommunikationsraum für Erwachsene und Spielbereich für Kinder sein. Zur weiteren Sicherung der Erschließung ist durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet, dass zur Herstellung von Erschließungsanlagen 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt auch private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden können. Gesichert werden soll durch diese Festsetzung hauptsächlich, dass eine von der Bauausführung her fachlich richtige Fundamentierung der straßenbegrenzenden Bordsteine vorgenommen werden kann (z.B. bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten). Um den Bordstein direkt auf die Grundstücksgrenze Straße / Privatgrundstück stellen zu können, muss das Fundament grundstücksseitig ein wenig überstehen. Nur so kann rechtlich gesichert der Bordstein, der direkt an der Grundstücksgrenze steht, ausreichend befestigt werden.

Entlang der L520 ist die anbaufreie Zone einzuhalten. Außerdem sind die Sichtbereiche für das Sichtdreieck freizuhalten.

Die Wirtschaftswege werden an den notwendigen Stellen wieder an das Straßennetz angebunden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben ausreichend erschlossen.

Entlang der Landesstraße wird auf der Südseite von Osten nach Westen bis zur neuen Straßeneinmündung „In den Weiherwiesen“ ein ca. 1,50 m breiter Fußweg angelegt. Baubereiche und Haltestelle werden damit besser an das neue Baugebiet angeschlossen.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und

in den Vorgartenbereichen möglich. Öffentliche Stellplätze sind entlang der Straße als Längsparker in den Straßenraum zu integrieren.

6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die erforderlichen Leitungen können umfassend im Bereich der Straßenverkehrsflächen verlegt werden.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für das Baugebiet gesichert.

Wasserversorgung

Das Wasserdargebot ist ausreichend um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen. Eine Änderung der Wasserrechte ist nicht erforderlich. Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Heßheim betreiben eine gemeinsame Kläranlage. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (z.B. von Gewerbebetrieben o.ä., soweit diese im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dez. 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz und das geltende Landeswassergesetz ist zu achten.

Oberflächenwasser:

Siehe vorangegangene Ausführungen unter Punkt 5..

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit zu beachten.

Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muss ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen saubergehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

Die Oberflächen- und Niederschlagswässer dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Um dies zu gewährleisten wird im Rahmen der Erschließung neben dem Schmutzwasserkanal eine separate Kanalleitung für das Oberflächen- und Niederschlagswasser mit genehmigter Einleitung in den Eckbach gebaut.

Abfall / Altlasten

Weder der Ortsgemeinde Großkarlbach noch der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land ist bekannt, dass in diesem Bereich mit Altlasten zu rechnen ist. Sollten wieder erwarten im Rahmen der weiteren Planungs- und Bauphase Altlasten zutage treten, so wird die weitere Verfahrensweise mit der SGD Süd abgestimmt.

6.3 Nutzung des Gebiets

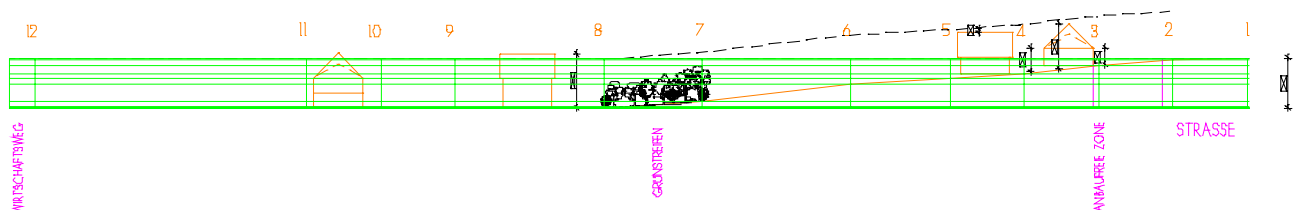
Als Gebietsart wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden alle Nutzungen wie sie die BauNVO vorsieht außer:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zurzeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme
- Tankstellen,
weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde. Außerdem sollte aus gestalterischen Gesichtspunkten an diesem Ortseinfahrtsbereich keine Tankstelle entstehen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und über die Firsthöhe (8,50 m / 9,50) eingegrenzt werden.

Bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes hat sich die Gemeinde detaillierte Überlegungen zu den Bauhöhen im Baugebiet gemacht. Zur Darstellung der Örtlichkeit wurden Detailskizzen zur bestehenden Geländeentwicklung und zur geplanten Gebäudehöhenfestsetzung ausgearbeitet.



Für die Festsetzungen ist das bestehende Terrain von besonderer Bedeutung. Während die Topographie von der Landesstraße aus in Richtung Süden zunächst stark abfällt und dann ab dem Grünstreifen (siehe Skizze) etwas ebener ausläuft, wurde für den Nordbereich eine eigene Festsetzung entwickelt, die die Bauhöhen in Abhängigkeit von dem Straßenverlauf bzw. dessen Höhe definiert. Hierfür wurde in intensiver Diskussion mit dem Gemeinderat die im Bebauungsplan fixierte Höhe festgelegt. Die Detailskizze zeigt, dass die Firsthöhe von 8,50 m im Südbereich nicht etwa dazu führt, dass 8,5 m hohe Gebäude über die Gesamtgebäudebreite entstehen, sondern dass bei einer waagrechten Ausführung der Gebäudeebenen (EG- OG-Boden und natürlich auch First) nur die talseitige äußerste Firstkante, die o.g. Höhe erreichen kann. Somit werden die geplanten Häuser gegenüber der bestehenden Bebauung auf eine Maximalhöhe reglementiert, die sowohl dem

Ortsrand mit seiner vorgelagerten Ortsrandeingrünung, als auch einem funktionsfähigen nutzbaren Ausbau und Planung der Gebäude gerecht wird (siehe Höhenangaben in den Detailskizzen). Für die bestehenden gegenüber der Neubebauung befindlichen Gebäude, sind keine speziellen höhenbegrenzenden Festsetzungen getroffen, da für diesen Bereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Somit sind hier rein planerisch höhere Gebäude möglich.

Der Bereich A wurde von der Bauhöhe her auf 9,5 m festgelegt, da dieser Bereich in einer Senke bzw. in einem ebeneren Bereich liegt. Von der Ortsrandgestaltung und der äußeren Erscheinung her ist somit kein Gestaltungsbruch durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans planbar.

Eine Reduzierung der GRZ gegenüber den Maximalwerten der BauNVO ist für den überplanten Bereich notwendig, um eine bessere Verzahnung zwischen Landschaft und bebauter Ortslage zu erreichen. Bei den gegebenen Grundstückstiefen wird durch die Reduzierung der GRZ keine spürbare Verringerung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Privateigentümer entstehen.

Ergänzend ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Versiegelung beschränkt. Dadurch ist auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung sichergestellt. Durch die Festsetzung der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe und der Dachneigung kann eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die möglichen Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen soll. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Sie ist über die Begrenzung der äußeren Kubatur indirekt gegeben.

Die Mindestgröße der Grundstücke ist mit 400 m² bei Einzelhäusern und mit 300 m² für Doppelhaushälften festgesetzt, um ergänzend zu den v.g. Bestimmungen die Verdichtung einzudämmen, die sich nicht in die gewünschte Charakteristik dieses Bereiches einfügen würde.

Aus dem gleichen Grund wurde die Bauweise als offene Bauweise, bei der nur Einzel- oder Doppelhäuser erlaubt sind, festgelegt und die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten auf 2 bei Einzelhäusern und auf eine bei Doppelhäusern begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

6.5 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage des Sockels sollen eine helle und offene Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets erzeugen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Zur Optimierung der Gebäudestellung

bei der Verwendung regenerativer Energien werden keine einschränkenden Festsetzungen gemacht.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurde außerdem unter besonderer Berücksichtigung einer guten Orientierungsmöglichkeit der Freisitze zur Sonne geplant.

Die Möglichkeit der Errichtung von Niedrigenergiehäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen sollte umgesetzt werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen sowie der Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen).

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll sollten abseits von Wohnräumen, an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für den Bebauungsplan wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Besondere Bedeutung müssen in der Planung der Neugestaltung des Ortsrands und der Ortseinfahrt zukommen. Die gliedernden Landschaftsbestandteile sind weiterzuentwickeln. Eine Verzahnung zwischen Landschaft und bebauter Ortslage soll entstehen (offene Bauweise). Gerade im nördlichen Bereich vor der alten Mühle sind tiefgelegene wertvolle Grünflächen vorhanden, die in einer privaten Gartenfläche ihre Fortführung finden und auch von besonderer Bedeutung für die Wasserwirtschaft sein könnten. Diese Flächen sollten von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Neben den ökologischen Werten kann so auch die Attraktivität des Mühlenwanderweges gesichert werden.

Insgesamt kann der durch die Neubebauung entstehende Eingriff im Baugebiet nicht vollständig kompensiert werden. Deshalb werden die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet "In den Weiherwiesen" auf den Flurstücken 2036, 2037/2 und 462 realisiert. Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wird eine Zuordnung zu den Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle gegeben. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Kostenerstattung nach §§ 135 a ff BauGB ist somit gegeben.

6.7 Konfliktpotential Lärmschutz

Um die Auswirkungen der nahegelegenen BAB und der Landesstraße bewerten zu können wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Danach weist der nördliche Teil des Plangebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht Beurteilungspegel auf, die um mehr als 2,5 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Im Bebauungsplan sind somit bezüglich der BAB 6 keine Festsetzungen erforderlich.

Bei Hochbaumaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten. Bezüglich der Lärmsituation die durch die Landesstraße gegeben ist wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und in die Planzeichnung entsprechende Vorgaben aufgenommen. Das Lärmgutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Das Lärmgutachten geht davon aus, dass das OD-Schild versetzt wird und dadurch eine geringere Einfahrtsgeschwindigkeit in den Ort gesichert werden kann. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Immissionsminderung basieren auf der Realisierung dieser Maßnahme.

7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden wurde ein freiwilliges Baulandumlegungsverfahren durchgeführt.

8. **Flächenbilanz**

Baugebiet

Gesamtfläche	ca. 2,0 ha
Verkehrsfläche / Straßen, öffentliche Wege	ca. 0,5 ha
Baugrundstücke	ca. 0,9 ha
Überschwemmungsgebiet gemäß Planzeichnung	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen im Gebiet	ca. 0,2 ha

Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen extern

Gesamtfläche Flurstück 2036, 2037/2 und 462	ca. 0,7 ha
---	------------

9. **Kosten der Erschließung** (Stand Jan 2004)

Die Kosten der Erschließung belaufen sich auf ca. 0,4 Mio € incl. Der Begrünungsmaßnahmen. Die Herstellung des Kreuzungsbereichs mit der L520 ist dabei berücksichtigt.

10. Empfehlungen und Hinweise

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Siehe auch unter III. Hinweise und Empfehlungen unter "Textliche Festsetzungen" zum Bebauungsplan.

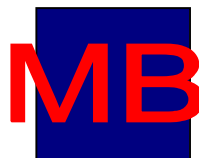
Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, dass anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Bauplanung eingearbeitet werden müssen.

11. Ausblick

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, langfristig mit einem konkretisierten siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept die im Bebauungsplan ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche (Arbeitskarte) aus der Überschwemmungszone herauszunehmen und die Flächen, wenn eine Harmonisierung mit der Überschwemmungsproblematik erfolgt ist, einer baulichen Nutzung zuzuführen, um einen städtebaulich nachhaltig gestalteten Ortsrand zu bilden.

Aufgestellt im Auftrag der ORTSGEMEINDE GROSSKARLBACH

Frankenthal, im September 2004/S200/bg041001



Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str.11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-3665-66, Fax:-67 u. 0621-65792-66, Fax: -67