

GEMEINDE GROSSKARLBACH

BEBAUUNGSPLAN

„IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN 1“



Erarbeitet im Auftrag der
GEMEINDE GROSSKARLBACH

Frankenthal, im Mai 2006/mb/S212



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567
Bgm. - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621/65792-66, Fax.: -67

STADTPLANUNG

RAUM- U. UMWELTPLANUNG

ARCHITEKTUR

2. Ausfertigung

GEMEINDE GROSSKARLBACH

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN 1"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,3
- Firsthöhe / Gebäudehöhe:

Gebäude bzw. Firste dürfen an keiner Stelle über die gedachte Parallele zur Straßenbegrenzungslinie (Erschießungsstraßenfertighöhe) in einem senkrechten Abstand von 8,50 m hinausgehen.

(Bei den Bauantragsplänen ist diese Parallele darzustellen.)

3. **Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Einzelhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten. Doppelhausgrundstücke dürfen (pro Doppelhaushälfte) eine Mindestgröße von 300 m² nicht unterschreiten.

4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - 4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 Bereich A1: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Bereich A2: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 4.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

5. **Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bereich A1:
Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

Bereich A2:
Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

7. **Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze und Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 7.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 7.2 Pro Grundstück ist maximal ein Gartenhaus bis zu einer Größe von maximal 20 m³ auch außerhalb der unter 7.1 genannten Flächen erlaubt, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone.
 - 7.3 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00m Länge zu schaffen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB u. i.V.m. § 178 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Nicht überbaubare bzw. überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Anzustreben ist ein arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel.
- 8.2 Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten: maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 9.1 Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich aus standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 m² dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 m² ein Strauch und pro 100 m² Fläche ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m.
- 9.2 Bei den Anpflanzungen sollen keine als Zwischenwirt oder Wirtsträger für benachbarte Kulturen dienende Gehölze verwendet werden.
- 9.3 Pro 200 m² privater Gartenfläche ist mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise Obstbäume, oder ersatzweise 5 Sträucher anzupflanzen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der beiden Wohngrundstücke nördlich der L520 sind dort passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmt sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.4 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989.

Aufenthaltsräume bzw. notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen dürfen an der Südseite der Gebäude in den ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht angeordnet werden.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht gewünscht bzw. möglich, sind an dieser Gebäudeseite Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen (Dimensionierung nach den Vorschriften der DIN 4109). Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume sind dann schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, entsprechend

der Schalldämmung der Fenster, einzubauen (Verwendung von Lüftern mit geringem Eigengeräuschpegel).

Die erforderlichen Schalldämmmaße (DIN 4109) sind auch für alle anderen Außenbauteile einzuhalten (Wand, Fenster, Dächer, Decken sowie Zusatzeinrichtungen wie z.B. Roll-Ladenkästen und Lüftungseinrichtungen etc.)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur geneigte Dächer zulässig.

Bei Pultdächern muss der First in Ost-West-Richtung verlaufen.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Nebenanlagen und Garagen mit geneigtem Dach dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung hat in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen. Glänzende oder stark reflektierende Materialien sind nicht erlaubt.

1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.

1.2 Fassadengestaltung

Materialien

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement u. alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 2,0 lfm.

1.3 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen.

Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.2 Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster/-schotter, Fahrspuren o.ä.).

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 3.1 Bauliche Einfriedungen dürfen straßenseitig bis zur vorderen Baugrenze nicht höher als 1 m sein.
- 3.2 Mülltonnenabstellplätze sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor Sonnenlicht sowie vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Im Baugebiet ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu berücksichtigen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden und Böden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Im Baugebiet ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Bauherren wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4021 vorzunehmen. Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollen Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorgesehen werden. Es sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu beachten.

Bei den Anpflanzungen ist auf die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebenen Grenzabstände zu achten.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Es ist darauf zu achten, dass durch eventuelle Anlage von Stellplätzen keine Blendgefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 520 hervorgerufen wird.

Die Bauverbotszone von 20 m parallel der L 520 gilt auch für Werbeanlagen.

Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis zu 40 m parallel der Landesstraße bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Archäologische Denkmalpflege:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Aufgestellt im Auftrag der

GEMEINDE GROSSKARLBACH

Frankenthal, im Mai 2006/S212/tf060530



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567



Anhang: Pflanzliste

Standortgerechte Bäume und Sträucher

Kursiv gedruckte und in Klammern gesetzte Gehölze (*Acer platanoides*) dürfen aufgrund ihrer Funktion als Zwischenwirt nicht in der Nähe der nachstehend bezeichneten Kulturen eingesetzt werden

R = Rübenanbau G = Getreideanbau O = Obstanlagen

Bäume 1. Ordnung Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

<i>(Acer platanoides)</i>	Spitzahorn	O
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	

Bäume 2. Ordnung Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

<i>(Acer campestre)</i>	Feldahorn	O
Carpinus betulus	Hainbuche	
<i>(Prunus avium)</i>	Wildkirsche	G
<i>(Pyrus pyraister)</i>	Wildbime	O
Sorbus torminalis	Elsbeere	

Bäume 3. Ordnung 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

<i>(Malus silvestris)</i>	Wildapfel	O
Salix caprea	Sal-Weide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
<i>(Rhamnus cathartica)</i>	Echter Kreuzdom	G
<i>(Prunus padus)</i>	Trauben-Kirsche	O

Sträucher 2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus sanguinea	Hartriegel	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Corylus avellana	Hasel	
<i>(Euonymus europaeus)</i>	Pfaffenhütchen	R
<i>(Lonicera xylosteum)</i>	Heckenkirsche	O
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa rubiginosa u.gallica	Weinrose u. Essigrose	
Rosa corymbifera	Buschrose	
Mespilus germanica	Echte Mispel	
Frangula alnus	Pulverholz	
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	
Philadelphus coronarius	Gemeiner Pfeifenstrauch	
Rubus idaeus	Himbeere	
<i>(Sambucus nigra)</i>	Schwarzer Holunder	O
Sambucus racemosa	Roter Holunder	
<i>(Viburnum opulus)</i>	Gewöhnlicher Schneeball	R

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,
a = Schatten / s = Sonne

Aristolochia mac.	Pfeifenwinde		
Campsis radicans	Trompetenblume	x	a
Celastrus orbicula.	Baumwürger	x	s
Euonymus fortunei	Spindelstrauch	x	s
Hedera helix	Efeu		a
Humulus lupulus	Hopfen	x	a
			s





Hydrangea petiol.	Kletterhortensie		a
Clematis vitalba	Waldrebe	x	s/a
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
Parthenocissus tricus.	Wilder Wein		s
Fallopia aubertii	Knöterich	x	s
Rubus henryi	Kletterbrombeere	x	s
Vitis vinifera	Weinrebe	x	s
Wisteria sinensis	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

Obstgehölze

Äpfel:

"Boskoop"
 "Gewürzluiken"
 "Gravensteiner"
 "Grauer Herbststrenette"
 "Roter Berlepsch"
 "Gartenmeister Simon"
 "Berner Rosenapfel"
 "Blumberger Langstiel"
 "Herzogin Olga"
 "Lausitzer Nelkenapfel"
 "Heiss 'Später"
 "Roter Bellefleur"
 "Roter Zieglerapfel"
 "Leipferdinger Langstiel"
 "Vilstaler Weißapfel"
 "Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
 "Gellerts Butterbirne"
 "Gute Graue"
 "Grüne Jagdbirne"
 "Bosc's Flaschenbirne"
 "Doppelte Philippsbirne"
 "Augustbirne"
 "Mollebusch"
 "Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
 "Schauenburger"
 "Braune Leberkirsche"
 "Große Prinzessin (Napoleon)"
 "Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

"Hauszwetsche"
 "Anna Späth"
 "Wangenheimer Frühzwetsche"
 "Schöne aus Löwen"
 "Franz-Joseph I"
 "Kandeler Zuckerzwetsche"
 "Große Eierzwetsche"
 "Große Grüne Reneklode"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landespflgegesetz - LPfIG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I 1996 S. 1695),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1746)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004, GVBl. 2004, S. 54
10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)
vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1865)

2. Änderungen und ihre Begründung

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich auf die Überbaubarkeit der Grundstücke.

Die textlichen Festsetzungen wurden vom Bebauungsplan „in den Weiherwiesen“ übernommen, soweit sie den Geltungsbereich des Änderungsplanes 1 betreffen. Herausgenommen wurden daher Festsetzungen, die ausschließlich den Bereich B des Ursprungsplanes betreffen, sowie Festsetzungen zum Sichtdreieck, zu den Flächen für Garagen und den Standorten von Bäumen. Ebenso wurden die Festsetzungen für Ausgleichsflächen/ und –maßnahmen nicht übernommen, da der Ausgleich bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen“ bewertet und erbracht wurde. Die maximal mögliche Überbauung erhöht sich in der landespflegerischen Ausgleichsrechnung durch die geplanten Änderungen nicht, da die absolute Grundstücksfläche und die maximale Grundflächenzahl (Nutzungsmaß) beibehalten werden.

Geändert wurden die Festsetzungen zur Nutzungsdichte, um eine übermäßige Verdichtung auf den beiden Grundstücken zu vermeiden. So erfolgt im westlichen Grundstück eine nutzungsmäßige Einschränkung, indem Doppelhäuser ausgeschlossen sind und pro Einzelhaus lediglich noch eine Wohneinheit zulässig ist. Im östlichen Grundstück ist ebenfalls nur eine Wohneinheit pro Einzelhaus zugelassen. Die beiden Grundstücke sind in die Nutzungsbereiche A1 und A2 getrennt.

In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Die überbaubare Grundstücksflächen, die bisher als zusammenhängende, nord-süd-gerichtete Streifen - im westlichen Grundstück mit einer Breite von 14 m und im östlichen Grundstück mit einer Breite von 17 m - festgesetzt waren, weiten sich nun im Geltungsbereich des Änderungsplanes in die rückwärtigen Grundstücksflächen hinein auf. Die Baugrenzen verlaufen zur nördlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3,50 m, um die Möglichkeit einer privaten Erschließung zu rückwärtigen Bauflächen offenzuhalten. Die südliche Grenze der überbaubaren Fläche bildet die Bauverbotszone, die den 20-m-Korridor zur Straßenbegrenzungslinie der südlich gelegenen Landesstraße markiert. Die Baugrenze im Osten des Flst. 1863/10 verläuft so, dass unter Einhaltung der Bauverbotszone noch eine angemessen breite überbaubare Grundstücksfläche (ca. 8 m) entsteht.

Zudem wurden die Nutzungsbereiche A1 und A2 eingetragen.

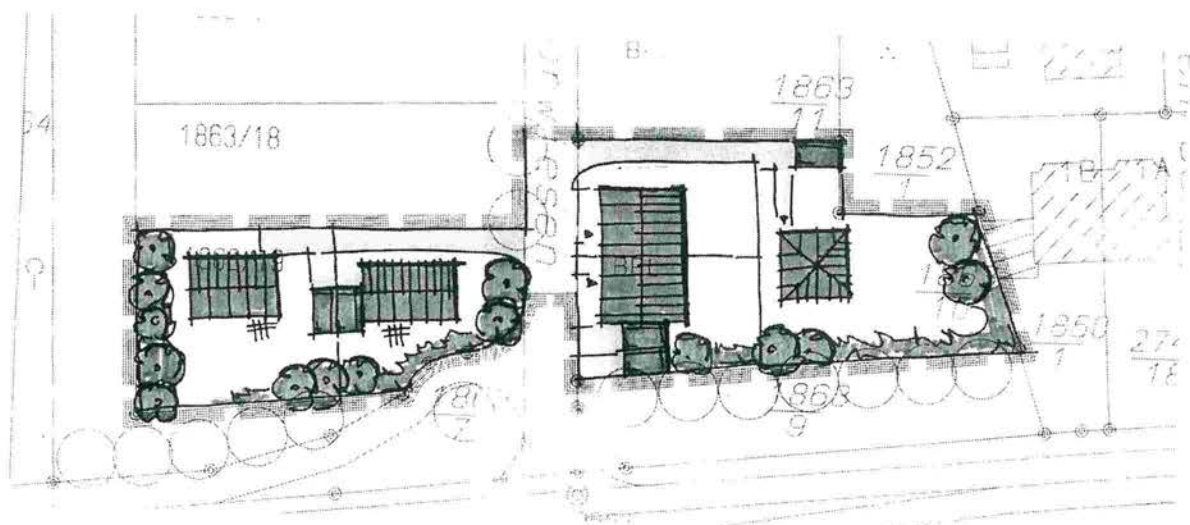
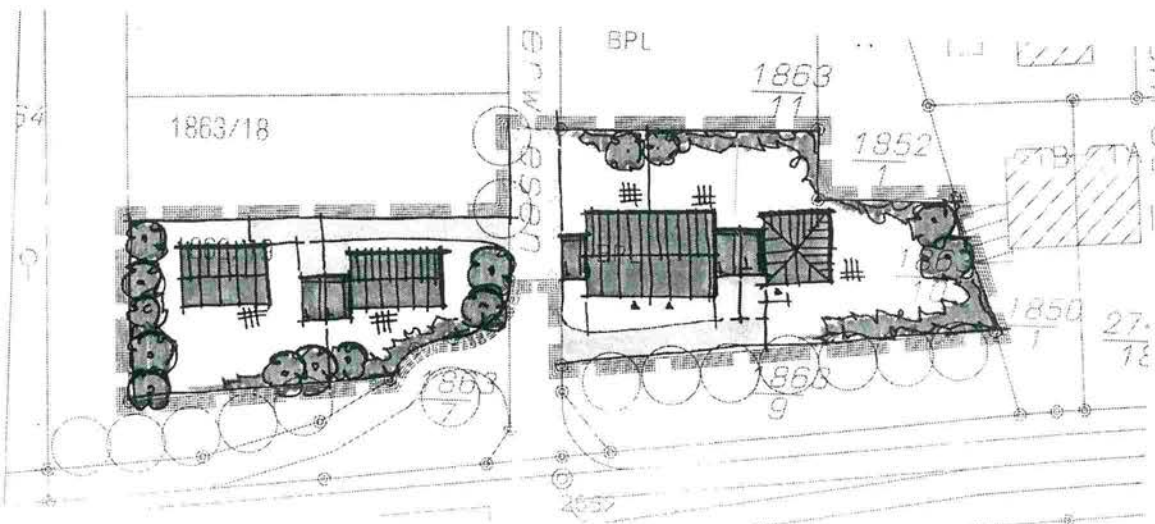
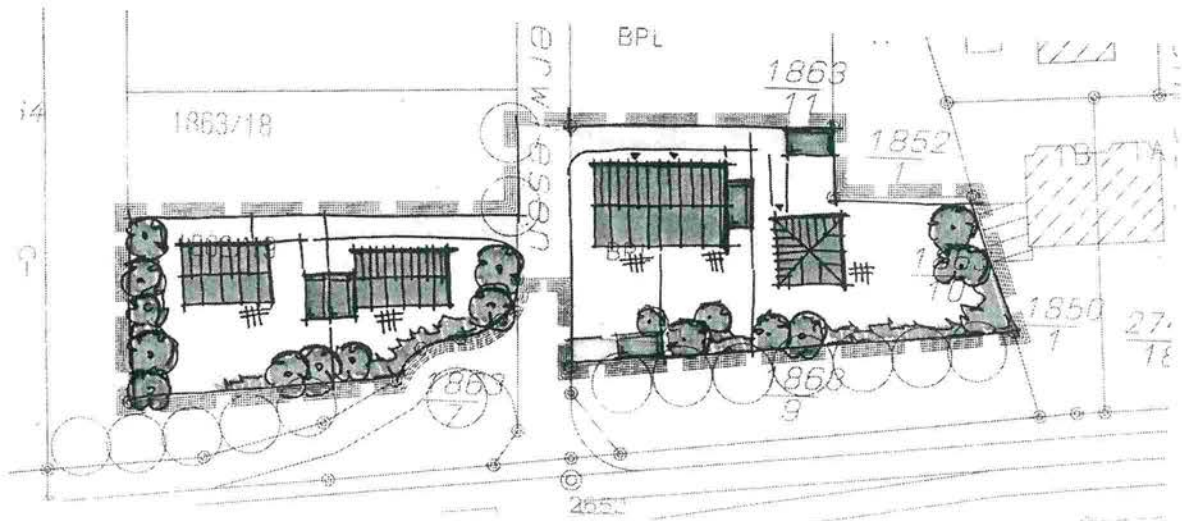
Auf eine Eintragung von vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen wurde verzichtet, um eine möglichst flexible Vermarktung der Grundstücksflächen zu gewährleisten.

Bemerkungen

Ein Anschluss an das Netz der Kabel Deutschland ist nicht möglich.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Nachfolgende Skizzen zeigen mögliche Bebauungen der beiden Grundstücksflächen, die mit den vorgenommenen Änderungen realisiert werden können:



3. Hinweise und Empfehlungen

Im Baugebiet ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen für die Kellergeschosse zu berücksichtigen. Bei der Planung der Kellerfenster und sonstigen Öffnungen in Kelleraußenwänden und Böden ist außerdem mit kurzfristigem Rückstau wegen Hochwasser zu rechnen.

Im Baugebiet ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Bauherren wird daher empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4021 vorzunehmen. Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sollen Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorgesehen werden. Es sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf das Nachbarrecht Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu beachten.

Bei den Anpflanzungen ist auf die Einhaltung der im Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebenen Grenzabstände zu achten.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Es ist darauf zu achten, dass durch eventuelle Anlage von Stellplätzen keine Blendefahr für die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 520 hervorgerufen wird.

Die Bauverbotszone von 20 m parallel der L 520 gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis zu 40 m parallel der Landesstraße bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Archäologische Denkmalpflege:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen.

Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

**Aufgestellt für
die ORTSGEMEINDE GROSSKARLBACH**

Frankenthal, im Mai 2006/S212/bg060530



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