
GEMEINDE GROSSKARLBACH

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN WEIHERWIESEN, ÄNDERUNGSPLAN II"

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. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Im westlichen Randbereich Großkarlbachs hatte sich eine Bebauung entwickelt, deren Erschließung nicht durch ein förmliches Verfahren gesichert war. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgezeichnet, die durch das vorlaufende Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden sollte. Zusätzlich ist aus der Eigennachfrage aus der Gemeinde die Arrondierung der Ortslage in Form einer maßstäblichen überschaubaren Wohnbebauung begründet worden.

Durch den überplanten Geltungsbereich des ersten Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen“ 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 Bebauungsplanes, 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 damaligen Zeitpunkt geltenden Kartierung befindet sich der nördliche Bereich der Baugebietsfläche der ursprünglichen Planung in einem Bereich der entsprechend der damals neuen Gesetzgebung keiner baulichen Nutzung zugeführt werden durfte. 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.

Oben genannte Änderung wurde am 27.09.2004 vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Großkarlbach beschlossen.

Die rechtliche Situation für die Grundstücke 1863/1, 1863/2, 1863/20 hat sich mit dem Planfeststellungsbeschluss „RHB-Weiherwiesen“ über die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Bereich der Weiherwiesen erneut geändert.

Infolge der Errichtung des RHB beginnt das Überschwemmungsgebiet an der westlichen Grenze des Dammbauwerkes. Insofern bestand eine gänzlich geänderte Situation im Vergleich zum Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“. Das durch den Planfeststellungsbe-

schluss geplante Rückhaltebecken wurde Ende Mai 2007 fertiggestellt und kann somit den notwendigen Retentionsraum vorhalten, so dass innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Wohnbaunutzung verwirklicht werden kann.

Aufgrund dieser geänderten Rahmenbedingungen möchte die Ortsgemeinde Großkarlbach zu ihrer bisherigen Planungsüberlegung zurückkehren und die genannten Grundstücke entsprechend der Planung des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ einer Bebauung zuführen.

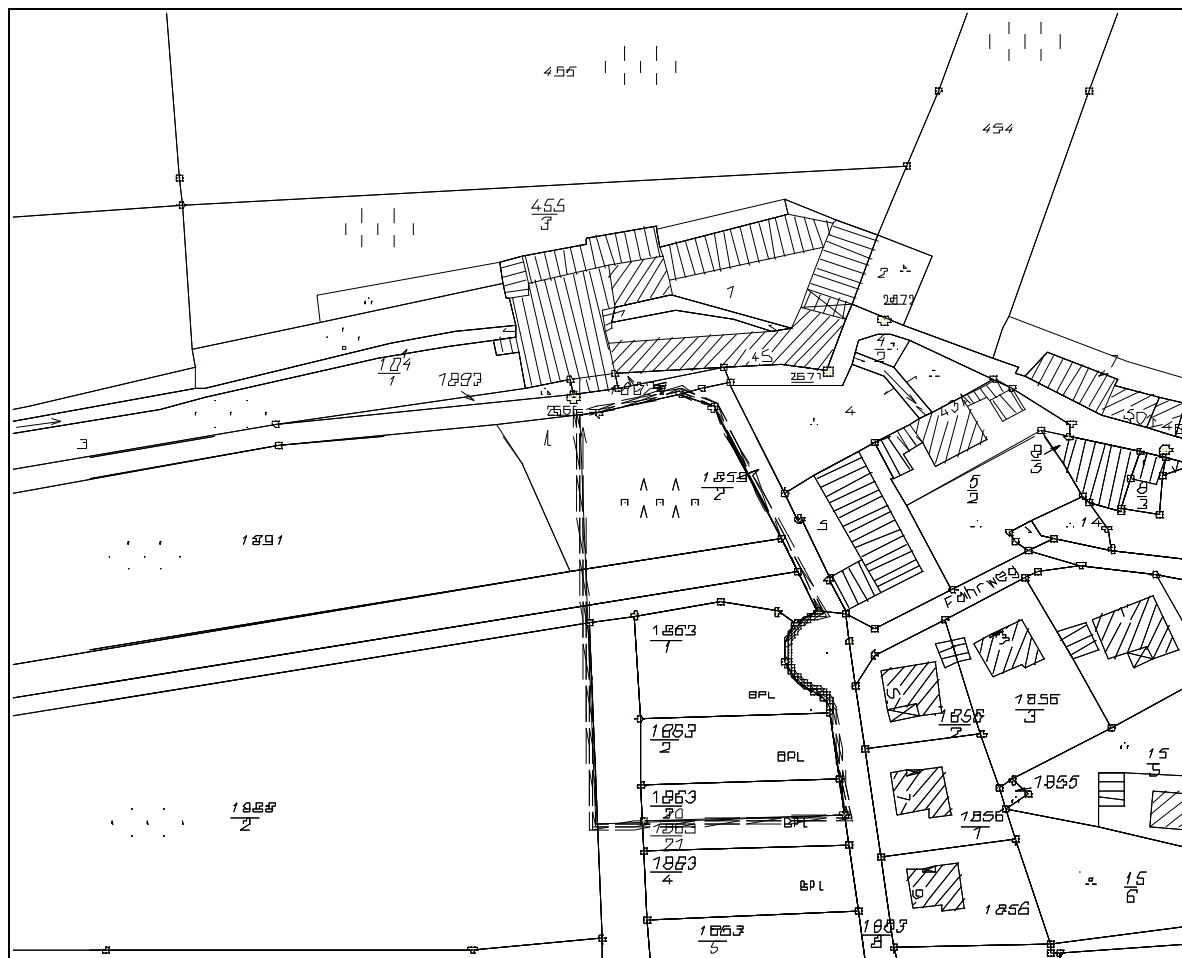
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Großkarlbach fasste daher am 09.10.2006 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen, Änderungsplan II“.

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 Zielabweichungsverfahrens sowie durch den Planfeststellungsbeschluss „RHB-Weiherwiesen“ angepasst. Ein Zielabweichungsverfahren war zum damaligen Zeitpunkt erforderlich, da der damals gültige Regionale Raumordnungsplan von 1989 die Flächen mit einem Grünzug belegte. Der Regionale Raumordnungsplan 2004 stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar, womit eine Entwicklung aus übergeordneten Planungen gewährleistet ist.

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.



4. Bestandssituation

Die Grundstücke des Plangebiets waren im bisherigen Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die Errichtung des „RHB-Weiherwiesen“ hat sich die rechtliche Situation geändert. Die Flächen sind nicht mehr als Überschwemmungsgebiet festgestellt. Die Flächen können somit in das Baugebiet „In den Weiherwiesen“ unter Beachtung der Nebenbestimmungen des Planfeststellungsbeschlusses als Bauflächen integriert werden.

Durch den Bau des durch die Planfeststellung geplanten Rückhaltebeckens ist ein ausreichender Retentionsbereich für den Eckbach geschaffen, so dass eine Bebauung im Bebauungsplangebiet unter Beachtung der Nebenbestimmungen zum Planfeststellungsbeschluss verwirklicht werden kann. Eine Überschwemmung der Flächen ist zukünftig nicht mehr zu erwarten. Durch das Ende Mai 2007 fertiggestellte Rückhaltebecken sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen vor 100-jährigen Hochwasserereignissen geschützt.

Die Ortslage von Großkarlbach ist durch den Bau des Rückhaltebeckens für ein 50-jähriges Hochwasserereignis geschützt. Ein höherer Schutz bis zu einem 100-jährigen Hochwasserereignis kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durch den Bau eines weiteren Regenrückhaltebeckens in Kirchheim erreicht werden. Hier sind allerdings noch vertiefende Untersuchungen anzustellen.

Randnutzungen

Im Süden grenzen die Bauflächen des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ an. Im Westen sind vorgelagert Streuobstwiesen vorhanden, die von einigen gliedernden stärker bewachsenen Grünstrukturen durchzogen sind. Im direkten Randbereich sind Wiesen vorhanden. Weiterhin schließt sich das Rückhaltebecken „Weiherwiesen“ an.

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

Äußere Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet ist zurzeit über die Straße "In den Weiherwiesen" aus Richtung Süden an die L520 angebunden. Eine fußläufige Anbindung ist im südlichen Bereich an die Kändelgasse über einen Wirtschafts- bzw. Fußweg gegeben.

Fußläufig erreicht man das Gebiet ebenfalls über den Mühlenwanderweg.

Weitere Ausführungen zur Erschließung sind unter Punkt 6.1 dieser Begründung aufgeführt.

Topographie

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

Änderung der rechtlichen Ausgangslage

Durch die Errichtung des „RHB-Weiherwiesen“ konnte eine Überarbeitung der „Entwurfskarten-Überschwemmungsgebiete“ erfolgen, mit der Konsequenz, dass das Überschwemmungsgebiet in diesem Bereich an der westlichen Seite des neu errichteten Dammbauwerkes endet.

Demnach liegen die östlich angrenzenden Flurstücke 1863/1; 1863/2 und 1863/20 nicht innerhalb des zukünftig festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Diese Grundstücke waren jedoch aufgrund des damaligen Planungsstandes im Bebauungsplan als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen worden. Die Gemeinde Großkarlbach beabsichtigt nun, diese Grundstücke entsprechend der ursprünglichen Planungsabsicht zum Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ einer Bebauung zuzuführen. Für den Eckbach ist ein ausreichendes Retentionsvolumen durch das seit Mai 2007 fertiggestellte Rückhaltebecken vorhanden.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Ziel der Planung ist die Bereiche der Grundstücke 1863/1; 1863/2 und 1863/20, welche als Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen wurden, einer Bebauung zuzuführen. Des Weiteren werden die für die in der Mühle befindlichen Arztpraxen benötigten Parkplätze förmlich festgesetzt und damit bauplanungsrechtlich gesichert.

Dabei greift die Gemeinde den ursprünglichen Stand der Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan „Weiherwiesen“ auf. Dies ist unproblematisch möglich, da für eine denkbare Hochwassersituation die überplanten Grundstücke nicht mehr innerhalb eines Überschwemmungsbereiches liegen und durch die Schaffung eines Rückhaltebeckens ausreichend Retentionsraum zur Verfügung steht. Die Nebenbestimmungen zum Planfeststellungsbeschluss „RHB-Weiherwiesen“ sind zu beachten. Die o. g. Grundstücke liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Durch die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Bereich der Weiherwiesen ist eine Bebauung möglich. Die Gebäude sollten mit wasserdichten Kellern oder ohne Unterkellerung ausgeführt werden. Die Fußboden-Oberkante der Erdgeschosse ist laut Nebenbestimmungen zur Planfeststellung „RHB-Weiherwiesen“ auf mindestens 127,70 m ü. NN zu legen um eine Überflutung von Aufenthaltsräumen auch bei einem Hochwasserereignis zu vermeiden, das größer als HQ 100 ist.

Baustruktur

Als Bebauung ist die offene Bauweise vorgesehen. Einzel- und Doppelhäuser mit geneigten Dächern (ortsübliche Dachneigung) sollen entstehen. Eine optimale Orientierung zur Sonne soll bei der Hochbauplanung gewählt werden. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind 5 m zurückgesetzt, damit vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Damit sich die Bebauung harmonisch ins Gelände (Ortsrand / Ortssilhouette) einfügt, werden Angaben über die Bauhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Gestaltung der Dimensionen der Bebauung wird die äußere Kubatur der Gebäude durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben. Unproportionierte oder übergroße Baukörper sollen so vermieden werden.

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen nicht im Überschwemmungsgebiet des Eckbaches. Allerdings wurden diese Flurstücke im Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ als Überschwemmungsgebiet baublanungsrechtlich festgesetzt.

Aufgrund der geänderten rechtlichen Lage durch den Planfeststellungsbeschluss und die in Folge der durchgeführten Errichtung eines Rückhaltebeckens können die oben genannten Grundstücke jetzt grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden. Durch den Bau eines Rückhaltebeckens besteht ein ausreichender Retentionsraum für mögliche Hochwasserereignisse am Eckbach.

Diese Planungsüberlegung fand auch schon Eingang in den Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“, wobei die Entwicklung der genannten Flurstücke als Bauplätze zum Zwecke einer Wohnbebauung vorrangiges Ziel der Bauleitplanung war. Eine Umsetzung dieser Zielsetzung war aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit nicht möglich.

Die Planung kann nun an die formulierten Ziele des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“, aufgrund der neuen Rechtslage angepasst werden.

Erläuterungen und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Verkehrerschließung

Das Gebiet ist über die Trasse der bestehenden Ortsstraße „In den Weiherwiesen“, die in einer Breite von 6,50 m ausgebaut ist, erschlossen. Die Verbindung Kändelgasse / neue Erschließung wird über einen Fuß- und Wirtschaftsweg gesichert.

Die Zuwegung zum geplanten Parkplatz ist mit 5,00 m Breite ausreichend für den zu erwartenden Pkw-Verkehr. Die geplante Parkplatzfläche ist über die Straße „In den Weiherwiesen“ an den öffentlichen Straßenverkehrsraum angebunden.

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.

Konfliktpotential

Aufgrund der südlich verlaufenden L 520 wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ggf. mit Lärmbelastigungen von der Landesstraße zu rechnen ist. Hierzu wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans bereits im Jahr 2001 ein schalltechnisches Gutachten erstellt und in dem rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

In dem Gutachten wird. u.a. ausgeführt:

„Nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Weiherwiesen“ werden die für die städtebauliche Planung maßgeblichen, vorsorgeorientierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten und teilweise deutlich unterschritten. Lediglich an den beiden Gebäuden, die sich in unmittelbarer Zuordnung zur L 520 befinden, treten sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auf.“

Da sich an den Verkehrsverhältnissen und Situationen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ergeben haben, kann auf die Erstellung einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung bezüglich des Straßenverkehrslärms von der L 520 für den Änderungsplan II verzichtet werden. Insbesondere die Grundstücke, die sich in unmittelbarer Zuordnung zur L 520 befinden, sind nicht Bestandteil des hier vorliegenden Änderungsplans II. Der Bereich der Planung stellt vielmehr den von der L 520 am weitesten entfernten Bereich des Baugebietes dar, weshalb auf die Erstellung einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung verzichtet werden kann.

6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) wurden die Träger öffentlicher Belange bereits zum Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ sowie zum „Änderungsplan I“ beteiligt. Die erforderlichen Leitungen wurden umfassend im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen verlegt. Die Erschließung ist gesichert.

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

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt durch die Trennung von Schmutz- und Regenwasser.

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 wurde 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 ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden alle Nutzungen wie sie die BauNVO vorsieht, außer:

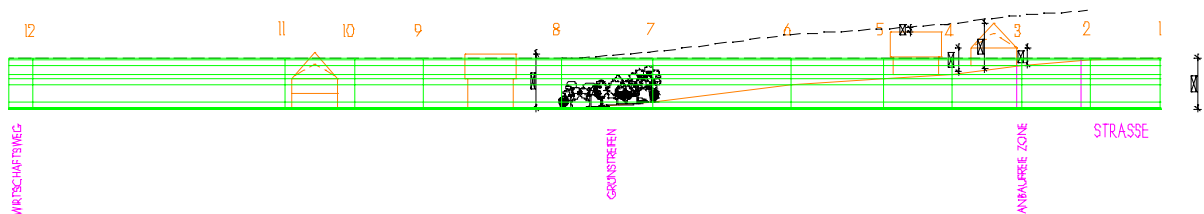
- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zurzeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme
- Tankstellen,
weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde. Außerdem sollte aus gestalterischen Gesichtspunkten in diesem Ortsbereich 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 (9,50 m) eingegrenzt werden.

Dabei wird auf die Maße des bestehenden gültigen Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ zurückgegriffen.

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 8,50 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 der Änderung liegt im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“, genauer im Teilbereich B des genannten Bebauungsplans. Dort ist eine First-

höhe von 9,50 m vorgesehen, die für die Erweiterung der Bauflächen nach Norden beibehalten werden soll. Die Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Festsetzung der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß von 127,70 m ü. NN gegenüber der ursprünglichen Planung eingeschränkt. Eine Anpassung der Firsthöhe im Bebauungsplan ist allerdings nicht erforderlich. Die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist weiterhin gegeben. Zudem ist dem Ortsbild an dieser prägnanten Stelle ein hohes Gewicht einzuräumen, zumal der Bebauungsplan der weiteren Ortsabrundung dient.

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 Wohngebietes).

Aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes heraus, ist für die Oberkante-Fußboden der Erdgeschosse eine Mindesthöhe von 127,70 m ü. NN entsprechend den Nebenbestimmungen zur Planfeststellung „RHB-Weiherwiesen“ festgesetzt worden. Dadurch soll verhindert werden, dass die Gebäude (Erdgeschoss), insbesondere die Aufenthaltsräume, bei einer Notentwässerung des Rückhaltebeckens über die Dammkrone bei Hochwasserereignissen größer HQ 100 überflutet werden.

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 einschränkende 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.

Denkmalpflegerische Belange

Die denkmalpflegerischen Argumente gegen die vorgesehene Bebauung waren bereits Gegenstand des Verfahrens für den Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“. Damals wurde u. a. vom Landesamt für Denkmalpflege (Bau- und Kunstdenkmalpflege) vorgetragen, dass im Sinne des Umgebungsschutzes nach § 13 Abs. 2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz darauf geachtet werden soll, dass der kulturlandschaftliche Charakter des Wiesentals mit der vorhandenen strukturellen Gliederung des Dorfes als wesentliches Element der historischen Aussage nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Neubebauung jedoch einerseits im Norden sowie im Westen, trotz eines geringen „Schamabstands“ bedenklich nahe an die als Kulturdenkmal geschützte Mühlenanlage heranrückt, die bislang von der L 520 aus und damit schon von Weitem in voller Ausdehnung sichtbar ist. Zum anderen bildet sie durch ihre dichte und gleichmäßige Reihung eine riegelartige Wirkung, die den alten Ortsrand in erheblichem Maße optisch zu überformen und die städtebaulichen Bezüge zu verwischen droht.

Im Rahmen der Abwägung wurde damals ausgeführt, dass Anlass der Bauleitplanung u. a. war, die Mühlenansicht langfristig zu schützen. Bei den überwiegenden Betrachtungswinkeln des sich auf Großkarlbach Zubewegenden, wird eine über 50 m breite Zone langfristig von einer Bebauung freigehalten (Parkplätze). Die bereits bestehende Bebauung befindet sich wesentlich näher an dem historisch erhaltenswerten Baukörper als die neu zu errichtenden Gebäude. Dies gilt sowohl für den Betrachter, der sich aus der Ortszufahrt aus Richtung Bissersheim bewegt, als auch für den, der den „Mühlenwanderweg“ benutzt. Lediglich die Blickrichtung genau rechtwinklig zur L 520 auf die Mühle zuschauend, entlang der Straße „In den Weiherwiesen“ verändert sich nachhaltig.

Gerade durch die Erstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen kann weiterhin gewährleistet werden, dass der kulturlandschaftliche Charakter weitestgehend erhalten bleibt.

Durch die offene Bauweise und der beabsichtigten Ortsrandeingrünung wird eine Verzahnung mit der Landschaft erreicht. Die neuen Baukörper werden in die Landschaft eingebunden.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Für die Änderung II des Bebauungsplans wurde in Anlehnung an den landespflegerischen Planungsbeitrag des Bebauungsplans „In den Weiherwiesen“ sowie den „Änderungsplan I“ eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie soll insbesondere zur Ortsrandabrundung und -eingrünung dienen.

Zum Ausgleich der möglichen Versiegelung im Plangebiet ist eine externe Ersatzfläche von 100 m² erforderlich. Der Ersatz und Ausgleich wurde bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „In den Weiherwiesen“ auf den Flurstücken 2036 und 2037/2 verwirklicht.

Da die ursprünglich für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke in der Folge als Überschwemmungsflächen festgesetzt wurden, hat eine Überkompensation stattgefunden. Diese wurde von Gemeinde Großkarlbach auf das Öko-Konto gebucht. Bei der nun geplanten Änderung II wird der erforderliche Kompensationsbedarf entsprechend den zugeordneten Flächen aus dem Öko-Konto abgebucht.

Es wurde eine Streuobstwiese aus dem vorhandenen Bestand entwickelt. Dazu mussten einige Obstgehölze der früheren Anlage entfernt werden, um die hohe Bestandsdichte zu reduzieren. Vor allem im südlichen Bereich im Anschluss an den Wirtschaftsweg sind dagegen einige Ergänzungspflanzungen notwendig geworden.

Die Streuobstwiese wird insbesondere Insekten, aber auch Kleinsäugetern und Vögeln einen neuen Lebensraum bieten, der vor allem von den höheren Arten derzeit nur für die Nahrungssuche genutzt wird.

Die Wiesenfläche trägt außerdem zur Erhöhung der Kaltluftproduktion und zur Erhöhung der Verdunstungs- und Versickerungsrate bei.

Der vorhandene Bestand an niederstämmigen Obstgehölzen auf Parzelle 2036 und 2037/2 ist zu erhalten und durch das Anpflanzen standortgerechter heimischer Sorten (Hochstamm, siehe Liste) zu ergänzen. Pro 150 m² Fläche sollte 1 Obstbaum vorhanden sein.

Auf der gesamten Fläche ist durch Ansaat eine standortgerechte Wiese zu entwickeln. Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern.

Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Die im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan benötigten 100 m² benötigte Ersatzfläche ist im Zusammenhang mit der bereits im Bebauungsplan „In den Weiherwiesen“ verwirklichten Öko-Konto-Fläche vorhanden.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes, der für die Praxis in der alten Mühle notwendig ist, ist eine Eingrünung nach Maßgabe des Fachbeitrags Naturschutz vorgesehen.

6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Nördlich des geplanten Wohngebietes und südlich des geplanten Parkplatzes für die Praxis in der Schlossmühle ist eine Fläche von der Bebauung freizuhalten. Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss darf die Ablaufleitung DN 1800 des Hochwasserrückhaltebeckens nicht überbaut werden (die Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt). Ein Streifen von mindestens 5 m Breite ist über der gesamten Ablaufleitung von allen baulichen Anlagen freizuhalten, damit eine Unterhaltung und Auswechslung der Leitung möglich ist. Der Abstand von der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu dem Weg beträgt rd. 4 m und bis zur Ablaufleitung rd. 6,5 m, so dass die Nebenbestimmung des Planfeststellungsbeschlusses eingehalten und ein genügend großer Abstand gegeben ist.

7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden wurde ein freiwilliges Baulandumlegungsverfahren durchgeführt. Die Baugrundstücke sind bereits umgelegt und erschlossen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	4.170	m ²
Baugrundstücke	ca.	1.850	m ²
Parkplatz	ca.	350	m ²
Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	ca.	620	m ²
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen im Gebiet	ca.	1.350	m ²
Externe Ausgleichsflächen	ca.	100	m ²

9. Empfehlungen und Hinweise

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

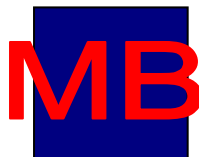
Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.
Siehe auch unter III. Hinweise und Empfehlungen unter "Textliche Festsetzungen" zum Bebauungsplan.

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.

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.

Es wird empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Kellern oder ohne Unterkellerung auszubilden. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist auf mindestens 127,70 m ü. NN zu legen.

Aufgestellt im Auftrag der
GEMEINDE GROSSKARLBACH
Frankenthal, im Juni 2008/S225/BG080602



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