
BEBAUUNGSPLAN

"AM SPORTPLATZ"

DER GEMEINDE KLEINKARLBACH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen, insbesondere 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. Empfehlung und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kleinkarlbach befindet sich im Einzugsbereich der Städteagglomeration Ludwigshafen/Mannheim in der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land. Sie besitzt eine gute verkehrliche Anbindung an die A 6 und damit an das regionale Autobahnnetz. Verstärkt durch die landschaftlich reizvolle Lage im Übergang des Leininger Landes in das Eckbachtal zwischen Kleinkarlbach und Großkarlbach besteht in der Gemeinde ein Siedlungsdruck, der eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen – besonders für die Eigenentwicklung – notwendig gemacht hat.

Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts und Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Gemeinderat der Gemeinde Kleinkarlbach am 04.02.2004 den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Am Sportplatz“.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004 wird der zu betrachtende Bereich als geplante Siedlungsfläche (Wohnen) bezeichnet.

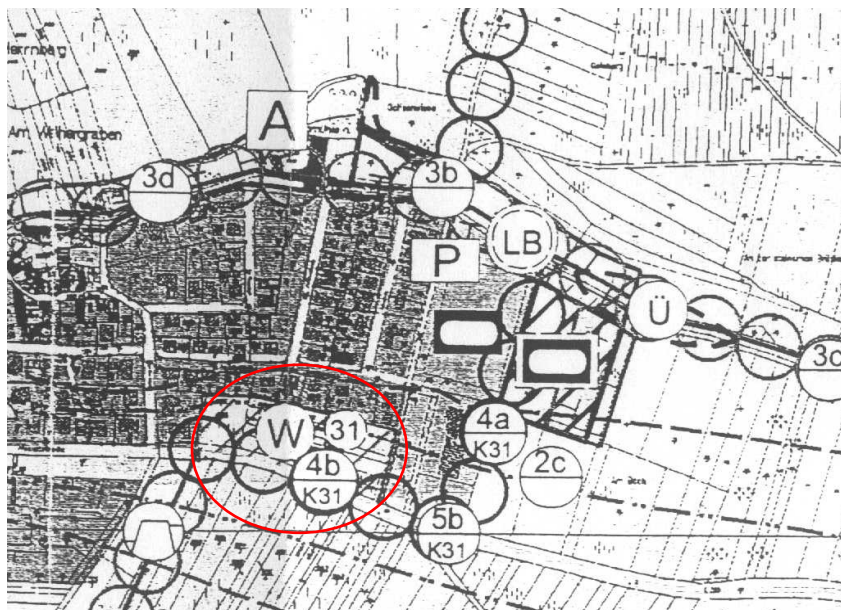


Abbildung 1:
Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land von 2001 ist das Baugebiet in Kleinkarlbach als zukünftige Wohngebietsfläche (Nummerierung 31) ausgewiesen. Zusätzlich wird im Rahmen des Landschaftsplanes vorgeschlagen, entlang der L 520 ein Korridorbiotop durch das Anlegen eines Pflanzstreifens aus standortangepassten, heimischen Pflanzen zu schaffen (Maßnahme 4b). Diese Maßnahme kann als Kompensationsmaßnahme für das geplante Wohngebiet herangezogen werden.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Nach umfassenden Untersuchungen bildete sich der folgende Gebietsumgriff heraus und wurde als förmlicher Geltungsbereich festgelegt.

Der Geltungsbereich ist im Süden durch die angrenzende L 520 und im Norden durch die Bebauung in der Straße „Am Langenstein“ begrenzt. Im Westen bildet der östliche Rand des Grundstückes 602/2 die Grenze des Geltungsbereiches.

Im Osten schließt der Geltungsbereich mit der östlichen Grenze des Wirtschaftsweges ab. Der Wirtschaftsweg ist bis zu seinem Anschluss an die Straße „Am Langenstein“ Teil des Umgriffes.

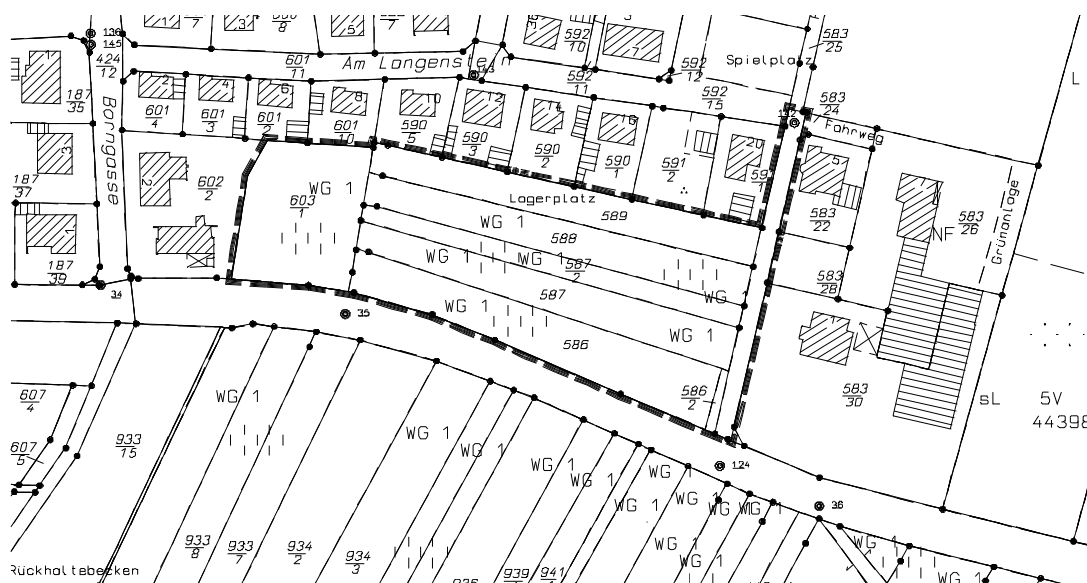


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes

4. Bestandssituation

Umliegende Nutzungen:

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich der Gemeinde Kleinkarlbach. Es handelt sich um eine Weinanbaufläche, die in einer Ortsrandlage zwischen dem Siedlungskörper und der L 520 liegt. Das Gebiet ist von drei Seiten von einer bestehenden Bebauung umgeben, die im wesentlichen aus Wohngebäuden in freistehender Einfamilienhausbauweise besteht. Die Freibereiche der Grundstücke sind als Zier- und Kleingärten genutzt und angelegt. Nach Osten hin schließt ein Weinbaubetrieb und eine Zimmerei an, die privilegiert sind, ihre Grundstücke über den bestehenden Wirtschaftsweg anzufahren. Im Nordosten liegen ein Sportplatz mit Vereinsheim, dessen Sportfläche langfristig erweitert werden soll, sowie ein Spielplatz. Nach Süden schließt die L 520 an. Südlich der Landesstraße liegen weitere Weinbauflächen sowie ein Regenrückhaltebecken.

Derzeitige Nutzung:

Das Plangebiet wird derzeit als Weinanbaufläche genutzt, die intensiv betrieben wird. Die Fläche wird konventionell bewirtschaftet, so dass Herbizideinsatz anzunehmen ist. Der bestehende Wirtschaftsweg ist mit einer Teerdecke vollständig versiegelt. Das Areal ist bisher frei von Bebauung. An der westlichen Grenze verläuft der Krummbachgraben, der in Verbindung mit dem jenseits der Landesstraße liegenden Regenrückhaltebecken steht und nach Norden verrohrt weitergeführt ist.

Topographie

Das Gelände besitzt ein leichtes Gefälle und fällt von der Landstraße im Süden nach Norden hin ab.

Äußere Erschließung des Gebiets und Versorgung:

Das Gebiet liegt direkt an der L 520. Ein direkter Anschluss (mit entsprechendem Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges) wäre aber nur durch den Bau einer Linksabbiegespur möglich. Die Erschließung erfolgt daher über die Straßen „Am Langenstein“ und „Borngasse“ und schließt innerhalb der Ortsdurchfahrt an die L 520 an. Eine direkte Zufahrt über den Wirtschaftsweg ist für die neu entstehenden Grundstücke nicht möglich.

Die L 520 kreuzt in der Nachbargemeinde Kirchheim die Deutsche Weinstraße (B271), die durch einen kurzen Zubringer an die A 6 und damit an das regionale Autobahnnetz angeschlossen ist. Einen eigenen Bahnanschluss besitzt Kleinkarlbach nicht. Der nächstgelegene Bahnhof in Grünstadt ist mit dem öffentlichen Busverkehr zu erreichen.

Die Abwasserversorgung ist für den Schmutzwasseranteil durch die in den vorhandenen Straßen verlegten Abwasserleitungen und deren Dimensionierung gesichert. Auch die bereits herangeführten Versorgungsleitungen sind voraussichtlich geeignet, das neue Baugebiet ausreichend zu erschließen.

Entsprechend der geltenden Vorschriften des Landeswassergesetzes sollte für das gesamte Gelände ein Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt werden. Hierbei sollten die anfallenden Oberflächenwässer falls möglich zurückgehalten und versickert oder verdunstet werden. Für die Konzeption und auch als Grundlage der späteren Bebauung sollte ein Bodengutachten erstellt werden.

Bestehende Planungsvorgaben

Für das Plangebiet besteht ein gültiger Flächennutzungsplan, der das Gelände als zukünftige Wohnbaufläche ausweist. Da die angrenzende Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt verläuft, muss ein Korridor von 20 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden (Anbaufreie Zone). Die Bauverbotszone gilt auch für Nebengebäude und Werbeanlagen. Eine direkte Anbindung an die L 520 hat über

eine separate Abbiegespur auf der Landesstraße zu erfolgen, die jedoch zur Zeit nicht geplant ist. Die Erschließung des Gebietes erfolgt daher über bestehende Wohnstraßen.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Planungsvorgaben

Für das Gebiet ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, die in einer der Ortslage und dem Ortsrand angepaßten Höhe und Dimension entstehen sollen. Die Nutzungsintensität des Wohngebietes sollte in harmonischer Korrespondenz zu der angrenzenden Wohnbebauung stehen. Die Neubebauung soll konfliktfrei mit den bestehenden Nutzungen koordiniert werden.

Die Erschließung soll auf ein funktionsfähiges Mindestmaß gebracht werden, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Schleppkurven auf die jeweiligen Bemessungsfahrzeuge abgestimmt sein müssen. Die Erschließung für das Gebiet erfolgt über den nördlichen Teil des Wirtschaftsweges, der umgewidmet wird, sowie die Straßen „Am Langenstein“ und „Borngasse“. Eine weitere problemlose Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges für den landwirtschaftlichen und den privilegierten Verkehr ist jedoch zu gewährleisten.



Abbildung 3: Bebauungsvorschlag für den Gesamtentwicklungsbereich

Aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche und der Vorgabe des Landschaftsplanes zur Schaffung von Grünverbindungen, ist ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag in jedem Fall erforderlich.

Insbesondere die äußere Kubatur und die Einbindung der Bebauung durch Begrünung sind von hoher Bedeutung (Raumkanten, Garten- und Vorgartenbereiche). Um eine harmonische, maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind die Baukörper in ihren Ausmaßen so zu gestalten, dass die Ortsilhouette harmonisch ergänzt wird.

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

6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an den Wirtschaftsweg angeschlossen ist. Der nördliche Teil des Wirtschaftsweges muss daher gewidmet und in seiner Dimensionierung der neuen Nutzung angepasst werden. Der Bereich des Wirtschaftsweges zwischen der L 520 und der Einmündung der geplanten Stichstraße wird in seiner jetzigen Breite belassen und ist weiterhin ausschließlich als privilegierte Zufahrt für den bestehenden Weinbaubetrieb, die Zimmerei und den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Um die Zufahrt zu den privaten Grundstücken des neuen Baugebietes und der bestehenden Wohngebiete zu unterbinden, sind am Wirtschaftsweg Durchfahrtsverbotsschilder mit dem Zusatzschild „Landwirtschaftlicher Verkehr frei“ aufzustellen. Im Bereich des Anschlusses des Wirtschaftsweges an die Landesstraße werden Flächen für eine geringfügige Aufweitung des Anschlussbereiches eingeplant, um ein gefahrloses Ausfahren des landwirtschaftlichen Verkehrs in Richtung der Ortslage von Kleinkarlbach auch nach Errichtung des Lärmschutzwalles zu gewährleisten. Bei Neuanpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m zum Rand des Verkehrsraumes der klassifizierten Straße einzuhalten.

Der Einmündungsbereich in die geplante Stichstraße ist so ausgelegt, dass er für die Bemessungsfahrzeuge (2-Achser Müllfahrzeug sowie Begegnungsfall Pkw-Pkw) ausreichend ist. Die Dimensionierung der neuen Straße ist so gewählt, dass einerseits die Verkehrsarten für die vorgesehenen Nutzungen aufgenommen werden können, andererseits aber die Erschließungsflächen so gering gehalten werden, dass eine wirtschaftliche Realisierung möglich ist. Aus diesen Gründen wurde eine Straßenbreite von ca. 5,00 m vorgesehen. Die Stichstraße soll niveaugleich ausgebaut sein und nicht ausschließlich als Verkehrsraum, sondern auch als Kommunikationsbereich und Spielbereich für Kinder gestaltet werden.

Ein Wendehammer am Ende der geplanten Stichstraße gewährleistet, dass auch LKWs bis zu einer Länge von 10 m die Straße befahren und wenden können. Die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen, Möbellastern etc. ist damit gewährleistet. Da die Wendeanlage in ihrer Fläche so knapp wie möglich bemessen wurde, sichert eine Festsetzung, dass die Freihaltezone (Fläche mit 1 m

Tiefe rund um die Wendeanlage) so von Bebauung und Bepflanzung freigehalten wird, dass ein problemloses Wenden für z.B. Müllfahrzeuge möglich ist.

Ruhender Verkehr

Auf den neuen Grundstücken müssen und können die erforderlichen Stellplätze im privaten Bereich nachgewiesen werden. Vor baulichen Unterstellmöglichkeiten (Garagen, Carports etc.) sind zusätzlich 5,00 m Aufstellfläche zu schaffen.

Im Straßenraum sind wegen der geringen Straßenbreite keine Stellplätze vorgesehen. Grundsätzlich sollen die privaten Pkws der Anwohner auf den Privatgrundstücken geparkt werden. Stellplätze können im Bereich der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Gebietsver- und -entsorgung (Schmutzwasser) kann bei dem geringen Mehranschlusspotenzial (max. ca. 10 Haushalte) umfassend durch die bestehenden Netze abgedeckt werden. Nach Vorgabe der zuständigen Behörde ist nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten. Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser in einem Schmutzwasserkanal in der Planstraße zu sammeln und in das örtliche Kanalsystem (Mischwasserkanal) im Wirtschaftsweg einzuleiten. Der Anschluss des Schmutzwasserkanals an den bestehende Mischwasserkanal ist voraussichtlich in freiem Gefälle möglich. Die Entwässerung der Keller muss wahrscheinlich über Hebeanlagen erfolgen. Dränageleitungen dürfen nicht an das Abwassernetz angeschlossen werden. Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08.12.1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Bezüglich des Löschwasserbedarfs sind bei der Ausbauplanung die geltenden Rechtsvorschriften zu berücksichtigen und einzuhalten.

Baugebiete sind grundsätzlich so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung sollte angeregt werden.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Rahmenbedingungen eine breitflächige, dezentrale Versickerung nicht möglich. Der aktuelle Stand der Entwässerungskonzeption sieht stattdessen eine zentrale Versickerung in einem Regenrückhaltebecken vor. Die anfallenden Niederschlagswässer der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsfläche werden in einem Regenwasserkanal in der Planstraße gesammelt und in ein neu angelegtes Regenrückhaltebecken im Westen des Baugebietes geleitet. Dort werden sie – mit einer geringen Restversickerung - zurückgehalten und gedrosselt dem direkt angrenzenden Entwässerungsgraben (Krummbach) abgegeben. Das Rückhaltevolumen des Beckens ist so konzipiert,

dass nur soviel Wasser in den Krummbach abgegeben wird, wie bisher bereits in unbebautem Zustand dem Entwässerungsgraben zufließt. Rechengrundlage ist ein 20-jähriges Regenereignis. Dezentrale Versickerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken sind nicht geplant. Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Bodengutachten abzugleichen, mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.

Die auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwässer (z.B. Dachablaufwasser) können als Brauchwasser genutzt werden. Bei einer Nutzung dieser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Eine umfassende Energieversorgung des Gebiets ist über die vorhandenen Netze prinzipiell möglich. Die konkrete Gestaltung des Stromleitungsnetzes muss im Rahmen der Ausbauplanung entwickelt werden. Trotzdem sollte bei der späteren Orientierung der Gebäude im Hochbau auf die Möglichkeit einer Nutzung regenerativer Energien geachtet werden (Solarenergienutzung etc.).

Die Versorgungsleitungen sind über die neue Erschließungsstrasse zu den Gebäuden zu verlegen. Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdische vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen der Pfalzwerke AG ein Mindestabstand von 2,50 m (Stammachse-Leitungsachse) eingehalten wird. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Trennwände aus Kunststoff) vorzusehen.

Aus städtebaulichen Gründen wird durch die Gemeinde eine unterirdische Kabelverlegung angestrebt. Durch eine entsprechende Festsetzung werden oberirdische Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zugelassen.

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

6.3 Nutzung des Gebiets

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt und spiegelt damit auch die tatsächlich zu erwartende Gebietsnutzung wieder. Für die im Baugebiet möglichen Nutzungen wurde die Systematik des § 4 BauNVO herangezogen. Abweichend hiervon sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe ebenfalls allgemein zulässig.

Weitere Anlagen für die Verwaltung sind in Kleinkarlbach momentan nicht erforderlich und sollten prinzipiell vorwiegend in der Ortsmitte angesiedelt werden. Gartenbaubetriebe weisen eine extrem hohe Flächeninanspruchnahme auf, die mit der Gebietsgröße nicht vereinbar ist. Tankstellen würden in dem Wohngebiet störend

wirken. Zudem besteht keine direkte Anschlussmöglichkeit der Fläche an die L 520, so dass die Zufahrt über die bestehenden Wohngebiete erfolgen müsste. Aus den genannten Gründen können die genannten Nutzungen nur ausnahmsweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen werden.

Das Baugebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden (offene Bauweise mit starker Durchgrünung). Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl festgelegt. In den Textlichen Festsetzungen ist diese mit 0,4 festgelegt. Dies entspricht dem Maximalmaß für ein allgemeines Wohngebiet. Für die Berechnung der Grundflächenzahl sollen die allgemeingültigen Vorgaben des §19 BauNVO herangezogen werden. Nach diesen Vorgaben darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO u.a bis zu 50% überschritten werden. Zufahrten, Wege, Terrassen u.ä. dürfen auch innerhalb der anbaufreien Zone untergebracht werden.

Die vorgegebene Firsthöhe beträgt 10,00 m bei einer Dachneigung von 28 - 45 Grad. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zweigeschossige Bebauung entstehen kann, die sich den umgebenden Bauformen anpasst.

Nutzungsmäßig begrenzt werden diese Bauvolumen durch die Vorgabe, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohneinheiten entstehen dürfen. Eine unverträgliche Verdichtung wird dadurch ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen in fast allen Bereichen Bautiefen von mind. 20 m zu. Die Skizze zum Bebauungsvorschlag zeigt die Funktionsfähigkeit der Konzeption.

Die vorderen Grundstücksgrenzen sind durchgehend entlang der Erschließungsstraße gezogen, die hinteren entlang der Grenze zur anbaufreien Zone (Bauverbotszone), um eine flexible Grundstückseinteilung zu ermöglichen. Die mögliche Parzellierung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich von Baugrenzen gesäumt. Die Festsetzung von Baulinien erschien für die Durchsetzung der gewünschten städtebaulichen Idee als nicht notwendig. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Stellplätze sollten hinter den hinteren Baugrenzen nicht angeordnet werden, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche emissionsfrei zu halten.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser möglich sind. Der Charakter der umliegenden Bebauung soll für das Plangebiet übernommen werden.

6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 88 LBauO sind so gewählt, dass sowohl ortcharakteristische Bauformen im Baugebiet entstehen können, aber auch neue Architekturformen entwickelt bzw. umgesetzt werden können. Auch ökologische Bauweisen mit der Nutzungsmöglichkeit regenerativer Energien, Dachbegrünungen etc. sind dadurch möglich und gewünscht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen insbesondere der Vorgartenbereiche soll sichern, dass eine hohe Gestaltqualität im Baugebiet entsteht.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Eingriffe werden - soweit möglich – vermieden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag empfohlenen Maßnahmen sind in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen und integriert. Eine starke Eingrünung des Gebiets wird dadurch gewährleistet. Zu den Maßnahmen gehört auch die Bepflanzung mit Sträuchern entlang der L 520, die mit dem Lärmschutzwall zusammen eine deutliche Abgrenzung der Bebauung zur Landstraße hin darstellt. Entlang des Krummbach-Grabens ist ein Pflegeweg sowie die Erhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzes vorgesehen. Diese Maßnahme entspricht dem Pflege- und Entwicklungsplan des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach.

Zusätzlich sind externe Ersatzflächen mit einer Größe von ca. 0,47 ha ausgewiesen, um den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen. Die Ersatzfläche befindet sich in der Ortsgemeinde Obrigheim. Zur Sicherung der Ersatzfläche wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen den beiden Gemeinden abgeschlossen, der Bestandteil des Verfahrens und des Planwerkes wird.

Der Standort ist im Einvernehmen mit der Teilnehmergemeinschaft und der Projektleitung des dort laufenden Agrarflurbereinigungsverfahrens abgestimmt.

Die entsprechenden Argumentationen sind dem im Anhang beiliegenden Landespflegerischer Planungsbeitrag zu entnehmen.

6.7 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Baugebiets derzeit nicht bekannt. Sollten im Rahmen des Ausbaus bei den Bauarbeiten trotzdem Altlasten (abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen)) zu Tage treten, ist dies umgehend den zuständigen Behörden anzuzeigen.

6.8 Nutzungskonfliktpotentiale

In der Nachbarschaft des als allgemeines Wohngebiet geplanten Neubaugebietes sind vorwiegend Wohngebäude vorhanden, so dass hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Konflikte können jedoch durch die südlich verlaufende L 520, der östlich des Plangebietes bestehenden Zimmerei sowie den im Nordosten liegenden Sportplatz entstehen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der erforderlichen Maßnahmen wurde vom Ingenieurbüro IBK eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund zu hoher Immissionswerte durch den Straßenverkehr der L 520 an den geplanten Gebäudestandorten sind schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich. Hierzu sind ein Lärmschutzwall mit der Höhe von 3,00 m über der Gradiente der Landestraße sowie bei der Neubebauung die Ausbildung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend dem Lärmpegelbereich III vorgesehen. Der Lärmschutzwall befindet sich dabei zum Teil auf privater, zum Teil auf öffentlicher Fläche. Die Höhe des Walles und damit die Funktion der Lärmschutzmaßnahme ist insbesondere auf den privaten Grundstücksflächen zu erhalten. Der Wallfuß des Lärmschutzwalles muss zum befestigten Fahrbahnrad der Landesstraße einen Mindestabstand von 3,50 m einhalten. Bei Planung und Ausführung des Lärmschutzwalles im Bereich des Anschlusses des Wirtschaftsweges an die Landesstraße ist auf eine Freihaltung des Sichtdreieckes zu achten.

Die Baukosten des Walles werden vom Erschließungsträger getragen, die spätere Unterhaltung erfolgt je nach Lage der Wallflächen durch die privaten Grundstückseigentümer bzw. durch die Gemeinde.

Zusätzlich wurde eine Gefahrenabschätzung zum Gewerbe- und Sportlärm durchgeführt, welche die Immissionen durch die östlich gelegenen Betriebe und den Sportplatz im Nordosten des Geltungsbereiches überprüft.

Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Sportlärms erweisen sich für das Plangebiet als nicht relevant, da von einer Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnnutzung ausgegangen werden kann, die Sportplatzfläche tiefer als die umgebende Bebauung liegt und zudem durch die bestehende Bebauung abgeschirmt wird.

Für den Gewerbelärm ist nach Aussage des Schallgutachters bei der Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das geplante Baugebiet der Weinbaubetrieb zu vernachlässigen, da seine Schallquellen nach Osten und damit vom Untersuchungsgebiet weg orientiert sind. Zudem sind sie durch die bestehende Bebauung abgeschirmt.

Die Zimmerei - als nächstliegende und damit für die schalltechnische Untersuchung relevante Schallquelle – wurde in der Gefahrenabschätzung so bewertet, dass unter Berücksichtigung einer konservativen Abschätzung der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde jedoch mitgeteilt, dass auf dem Freigelände mit lauten Maschinen gearbeitet wird und öfter als in der Gefahrenabschätzung angenommen Lkw-Verkehr stattfindet. Die daraufhin detaillierter unternommene schalltechnische Untersuchung zeigt, dass an der östlichen Seite des Baugebietes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m sowie eine Festlegung zu der Grundrissorientierung der östlichen Gebäude erforderlich wird.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Das Lärmgutachten, die Gefahrenabschätzung zum Gewerbe- und Sportlärm (Nachtrag) sowie die Untersuchung zum Gewerbelärm sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan und liegen im Anhang bei.

6.9 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

7. **Bodenordnung**

Generell ist für die Neuordnung der Grundstücke und der Rechtsverhältnisse entweder eine freiwillige Umlegung oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur wenige Eigentümer vorhanden. Die wenigen erforderlichen Grenzänderungen auf privaten Flächen sind durch den Erschließungsträger bereits vorabgestimmt.

Es wird eine freiwillige Bodenordnung angestrebt.

8. Flächenbilanz

Private Grundstücksflächen	ca. 0,54 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha
davon WW –Fläche ca. 0,03 ha	
Fläche zum Anpflanzen (öffentlich)	ca. 0,07 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft (öffentlich)	ca. 0,05 ha
Geltungsbereich insgesamt	ca. 0,75 ha

9. Kosten der Erschließung (Stand Juli 2005)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 0,3 Mio. €.

10. Empfehlungen und Hinweise

Bei Bauwerksgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist auf den erforderlichen Mindestabstand zu den vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen zu achten.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen, Einfriedungen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen

Der Abstand des Wallfußes zum befestigten Fahrbahnrand der Landstraße muss mindestens 3,50m betragen.

Die Bauverbotszone entlang der Landesstraße (20 m) gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der Landstraße bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Speyer.

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

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

Insbesondere gilt:

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig vor 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.
3. Absatz 1 und 2 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen und betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Abteilung I zu Baudenkmalern.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

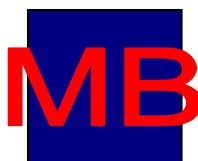
Gehölzpflanzungen im Privatbereich sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

Das Gebäude, das am nächsten zum Krumbach hin errichtet wird, sollte so gestaltet werden, dass bei einer Versetzung der Verrohrung des Krumbaches kein Niederschlagswasser durch Kellertüren/-fenster in das Gebäude gelangen kann.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag, das Lärmgutachten, die Gefahrenabschätzung zum Gewerbe- und Sportlärm (Nachtrag) und die Untersuchung zum Gewerbelärm sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan.

**Aufgestellt im Auftrag der
LI-Consult GmbH für die
GEMEINDE KLEINKARLBACH**

Frankenthal, im Juni 2006/S188/bg060622



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