

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500

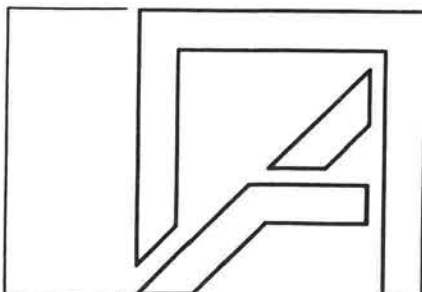


GEMEINDE KLEINKARLBACH

"FRAULÄNDCHEN"

2. Ausfertigung

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	8.8.2000				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	8.8.2000				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	8.8.2000				
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	31.1.2001				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	29.5.2001				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE

DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL

ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE

67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23

TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zeichnerischen Darstellung mit gestrichelter Linie umfahren.

§ 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäss Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997.
In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

1. Zeichnerischer Teil

- 1.1. Bebauungsplan
- 1.2. Integrierter Grünordnungsplan

2. Schriftlicher Teil

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen | Gem. BauGB |
| 2.2. Festsetzungen zur Grünordnung | Gem. BauGB |
| 2.3. Örtliche Bauvorschriften | Gem. LBauO |
| 2.4. Nachrichtliche Übernahmen | Gem. BauGB |

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 - 3 BAUGB)

A Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 1 BauNVO Abs. 4+5)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen.

B Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 + 17 BauNVO)

Festlegung gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten als Höchstwert. Diese Höchstwerte sind zulässig, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBAUO nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

C Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gem. Planeintrag in den einzelnen Gebieten wie folgt festgelegt:

- Gebiet A: Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Gebiet B: Besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Die Wohngebäude müssen an der Südseite an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die Garagen müssen an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
Gebiet C: Offene Bauweise

D Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Gebäude sind parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) zu errichten. Die Firstrichtungen sind im Plan dargestellt und als zwingende Festsetzung verbindlich.

E Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind auf den besonders gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche freistehend oder gebäudeintegriert zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche (Strassenbegrenzungslinie) von mindestens 6,00 m vorzusehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Abweichungen sind zulässig für Gartenhäuschen und/ oder Pergolen bis zu einer Grösse von 16 m² für das Erstgenannte und 30 m² für das Letztere zugelassen werden, sofern sie den bauordnungs-rechtlichen Festsetzungen dieser Satzung entsprechen und sonstige nachbarrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

F Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf ist als Einrichtung ein Feuerwehrhaus vorgesehen.

G Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gebiet „A“ sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Im Gebiet „B“ ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

H Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der nicht bebaubaren Flächen der öffentlichen und privaten Grundstücke sind nach Massgabe der Verbandsgemeindewerke Versickerungs- und Verdunstungsmulden zur Aufnahme des Oberflächenwassers des gesamten Grundstückes vorzusehen.

Die weiteren Vorschriften dieses B-Planes über die Grünordnung und die Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen gelten zusätzlich.

I Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend dem Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

K Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Parallel zur Strassenbegrenzungslinie darf eine Fläche bis zu einer Breite von 1,00 m für die Herstellung von Erschliessungsanlagen, insbesondere Betonrückenstützen b= 15 cm, Böschungen oder Einschnitte, in Anspruch genommen werden.

**L Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 im Sinne des BIMMSCHG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf den in der Planzeichnung mit Planzeichen 15.6. PlanZVO umgrenzten Flächen sind in Aufenthaltsräumen an den in der Planzeichnung markierten Gebäudeseiten Schallschutzfenster einzubauen. Diese Fenster haben gemeinsam mit den übrigen Außenbauteilen unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die sich aus Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 ergebenden Anforderungen der Luftschalldämmung zu erfüllen. Außenbauteile sind die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, insbesondere Fenster, Türen Rolladenkästen, Wände, Dächer und Decken unter nicht ausgebauten Dachgeschossen.

Die erforderliche Schalldämmung der Fenster (Schallschutzklasse) ergibt sich nach der Tabelle 10 der DIN 4109 in Abhängigkeit von der Fenster- und Wandgrösse sowie der Schalldämmung der sonstigen Außenbauteile auf Basis der festgesetzten Lärmpegelbereiche.

In den Aufenthaltsräumen, in denen der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich wird und die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmern sowie in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen sind zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit geringem Eigengeräuschpegel einzubauen soweit die Räume ausschliesslich Fenster an den gekennzeichneten Gebäudeseiten haben. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmasse zu berücksichtigen.

M Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Als Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 BauO wird festgesetzt:

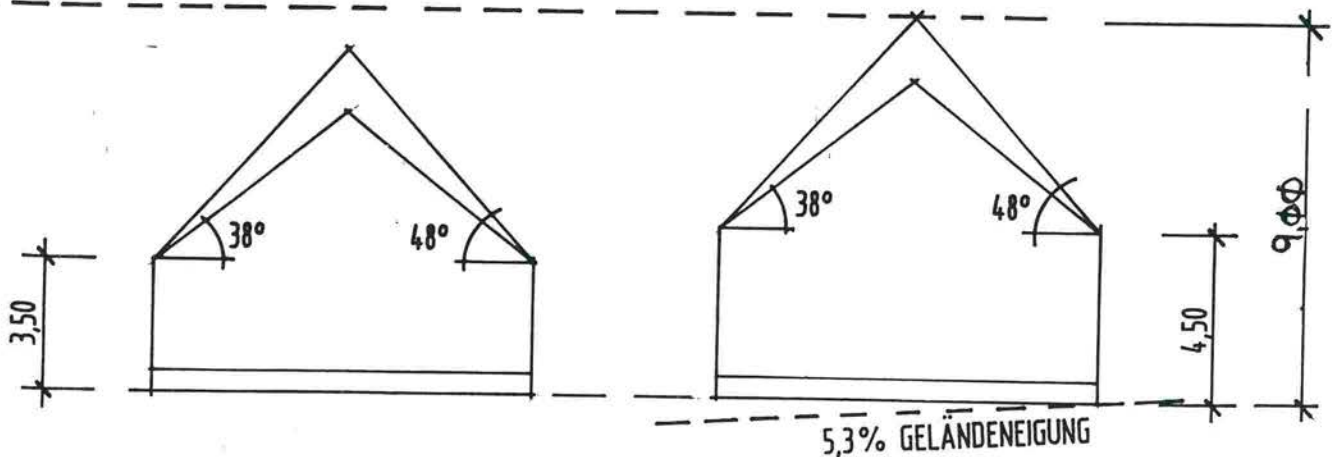
Bezugshöhe +/- 0,00 ist OK Strassenbelag der am nächsten gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen, geplante oder ausgeführte Höhe am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche an der im B-Plan gekennzeichneten Stelle.

Die Oberkante des Fertigfussbodens über dem Kellergeschoss darf eine Höhe von +0,40 m nicht überschreiten. Die LBauO § 1 Abs. 4 ist hierbei zu beachten.

Die Höhe der Wände an der Traufseite darf bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine Höhe von +4,50 m nicht überschreiten und muss mind. + 3,50 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Mass von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuderücksprüngen, die insgesamt weniger als 30 % der Gebäudelänge betragen, darf die angegebene Traufhöhe überschritten werden.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 9,00 m.



N Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist bei der Bebauung wegen des Konzeptes der Oberflächenwasserversickerung und Verdunstung mit drückendem Wasser bei der Festlegung der erforderlichen Abdichtungsmassnahmen für die Kellergeschosse zu rechnen.

2.2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

2.2.1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster zu befestigen. Unterbau und Entwässerung sind so auszubilden, dass eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist.

2.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung zu unterhalten.
Es sind Hochstämme aus nachstehender Artenliste mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm zu verwenden.

Private Grünflächen:

Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der nachstehenden Artenliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und bei Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

2.2.3 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da ein vollständiger Ausgleich der durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche des Planungsgebietes nicht möglich ist, werden weitere Massnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ausserhalb der festgelegten Grenzen des Bebauungsplanes gelegenen Flächen festgesetzt.

Auf dem Grundstück Plan Nr. 375, Gemarkung Kleinkarlbach, wird entlang des Eckbaches ein mind. 10 m breiter Bachentwicklungstreifen ausgewiesen (ca. 700 m²).
Die Fläche bleibt der natürlichen Sukzession und Gestaltung durch die Eigendynamik des Fließgewässers überlassen.

2.2.4 ARTENLISTE

Pflanzliste für Pflanzungen innerhalb des Baugebietes:

Die Pflanzliste zeigt beispielhaft Pflanzen für die Massnahmen und Festsetzungen im geplante Baugebiet auf. Alle Pflanzen im öffentlichen Grün sollten einheimisch und standortgerecht sein.

Da es bei Bodendeckern nur wenige Arten gibt, die einheimisch und standortgerecht sind, soll hier die Ausnahme gemacht werden und auch fremdländische, standortgerechte Pflanzen zugelassen werden.

Bäume I.Ordnung

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer Pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke, Hängebirke, Warzenbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Bäume II. Ordnung - Strassenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche, Weißbuche, Hagbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

Heckenpflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heimische Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBAUO

Landesbauordnung Rheinland Pfalz (LBauO) vom 1. Januar 1999
in der Fassung vom 12. November 1998

A. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. Planeintrag Satteldächer, oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer, als Dachform zulässig. Die Firstrichtungen sind mit der Planeintragung zwingend vorgeschrieben. Krüppelwalme sind zulässig.

Für Garagen auf der Grenze sind auch Walmdächer zulässig.

Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese über die gesamte Fläche mit Dachbegrünung ausgeführt und dauerhaft unterhalten werden.

Anstelle von Satteldächern sind auch versetzte Pultdächer zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer müssen gleich sein.
- Die Länge der Pultdachflächen muss im Verhältniss 50 zu 50 bis 40 zu 60 gestaltet sein.

Dachneigung:

Die Dachneigung der Dächer ist festgesetzt gem. Planeintrag.

Bei Gebäuden mit zusammengesetzten Satteldächern dürfen die Dachneigungen nicht voneinander abweichen.

Die einzelnen Dachseiten eines Daches müssen ebenfalls gleiche Neigungswinkel aufweisen.

Dacheindeckung:

Zulässig sind nur naturrote bis mittelbraune Dacheindeckungen.

Dachüberstand und Traufausbildung:

Der Dachüberstand soll an der Traufseite mehr als 50 cm und am Ortgang mehr als 20 cm betragen.

Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im 1. Dachgeschoss bis zu einer Grösse von 40 % der Länge des Daches zulässig.

Der seitliche Abstand zum Ortgang muss mindestens 3,50 m betragen.

B Fassadengestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fensteröffnungen zum öffentlichen Strassenraum:

Zum öffentlichen Strassenraum sind Fenster so zu gestalten, dass stehende Formate entstehen, d.h. die Fensterhöhe muss grösser sein als die Fensterbreite. Breitere Fensteröffnungen sind möglich, doch sind sie durch Rahmenhölzer oder Pfeiler so zu gliedern, dass stehende Fensterformate entstehen.

Aussenwände:

Folgende Materialien sollen hauptsächlich Verwendung finden:

Putz als Glattputz oder Rauputz, Holz, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.

Farbgestaltung der Fassaden:

Die Verwendung greller Fassadenfarbe ist unzulässig. Vorgeschlagen werden Erdfarben in Pastelltönen.

C Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu mindestens 30 von Hundert mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen, zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrt oder als notwendige Stellplatzfläche benötigt werden, dabei muss die Grünfläche mind. 50 % der Vorgartenfläche betragen.

Die im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden dabei angerechnet.

Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit offenporigen Belagsmaterialien anzulegen, bzw. mit entsprechend grosser Fuge auszubilden, um ein Versickern des Oberflächenwassers zu ermöglichen.

Für die Artenauswahl der Gehölze gelten die Angaben der Artenliste des Bebauungsplanes sinngemäss.

Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Baum I oder II Ordnung zu pflanzen und als Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen dürfen mit Ausnahme der Massnahmen für Versickerungsmulden nicht tiefer als die Oberkante der nächstgelegenen Strasse angelegt werden.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Höhen an bestehende Geländeformen anzugleichen.

D Einfriedungen und Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf einschl. Sockel eine Höhe von 1,80 m, gemessen ab Oberkante Gelände, nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der jeweiligen Erschliessungsstrasse dürfen einschl. Sockel 0,80 m, gemessen ab OK Strassenbelag, nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als max. 0,40 m betragen. An der jeweiligen Erschliessungsstrasse ist die Errichtung von Stützmauern und -vorrichtungen untersagt. Das Geländeniveau des Vorgartenbereiches ist dem Strassenniveau anzupassen.

Bei den Einfriedungen an den Strassenseiten ist die Verwendung von Maschendrahtgeflecht nur in Verbindung mit einer mindestens 3- reihigen heckenartigen Pflanzung gem. beiliegender Pflanzenliste gestattet. Allseitig sind die Einfriedungen transparent auszubilden. Geschlossene Konstruktionen aus Beton, Holz oder Metall sowie Mauern sind, mit Ausnahme der Sockel, nicht erlaubt.

Für die an die Ausgleichsfläche bzw. an die freie Landschaft angrenzende Grundstücksseiten sind nur transparente Zäune in gedeckten Farben (z.B. dunkelgrün, braun) ohne Sockel erlaubt.

Bei Einfriedungen zu den angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Grundstücken südlich des Planbereiches sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland – Pfalz zu beachten.

2.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

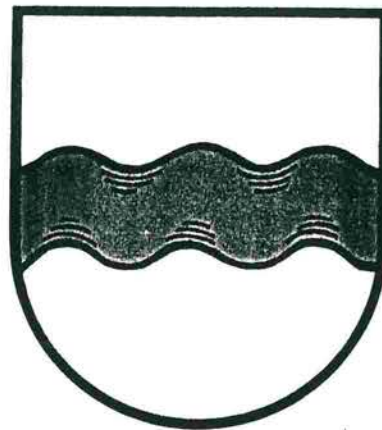
Nachrichtliche Übernahme zur archäologischen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese sofern notwendig überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmung des Denkmalschutzes- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (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 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch 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, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1: 500

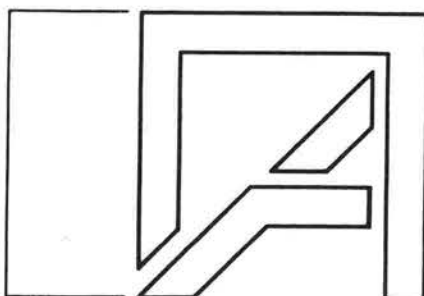


GEMEINDE KLEINKARLBACH

"FRAULÄNDCHEN"

2. Ausfertigung

VORSTELLUNG GEMEINDERAT/AUSSCHUSSE	8.8.2000				
BÜRGERBETEILIGUNG § 3 ABS. 1 BAUGB	8.8.2000				
BETEILIGUNG TOB § 4 ABS. 1 BAUGB	8.8.2000				
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 ABS. 2 BAUGB	31.1.2001				
ENDGÜLTIGE FASSUNG	29.5.2001				



DIPL. ING. WOLFGANG MÖHLE

DIPL. ING. MANFRED RÖDDEL

ARCHITEKTEN-STADTPLANER-INGENIEURE

67256 WEISENHEIM AM SAND-BAHNHOFSTR.23

TEL. 06353-6618 - FAX. 06353-6610

INHALTSVERZEICHNIS

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

- 1.1. Planungsanlass
- 1.2. Aufstellungsbeschluss
- 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2. GELTUNGSBEREICH

- 2.1. Räumliche Abgrenzung
- 2.2. Bestehende Planungen innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches
- 2.3. Topographie
- 2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung
- 2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

- 3.1. Planungsalternativen
- 3.2. Erschliessung Verkehr
- 3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung
- 3.4. Bebaubare Flächen
- 3.5. Grünordnung
- 3.6. Umweltverträglichkeit
- 3.7. Kostenschätzung

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Mass der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise
- 4.4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 4.6. Öffentliche Verkehrsflächen
- 4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
- 4.8. Grünflächen
- 4.9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

5. BODENORDNUNG

- 5.1. Umlegungsverfahren

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1. Planungsanlass

Wegen der in der Gemeinde herrschenden Nachfrage nach Baugrundstücken hat die Gemeinde Kleinkarlbach beschlossen, den Bebauungsplan „Frauländchen“ aufzustellen.

1.2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kleinkarlbach hat in seiner Sitzung am _____. _____. _____.
gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frauländchen“ beschlossen.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der z. Zt. rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Landwirtschaftliche Flächen vor. In der Fortschreibung des FNPL ist die Nutzung als Wohngebiet mit Standort für Feuerwehr vorgesehen. Der B-Plan wird im Parallelverfahren mit dem FNPL aufgestellt.

1.4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Frauländchen“ ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die Bereitstellung von Bauland für die Feuerwehr. Die neue Bebauung soll planerisch so vorbereitet werden, dass ein verträglicher Übergang zu den bestehenden, angrenzenden Gebäude- und Flächennutzungen erfolgt.

2. GELTUNGSBEREICH

2.1. Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich besteht aus einer dreiecksförmigen Fläche am südlichen Ortsrand von Kleinkarlbach entlang der Kreisstrasse K 30 (Flurystr.) und wird im Süden durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Im Osten grenzt der B-Plan an bebaute Grundstücke der Ortsrandlage.

2.2. Bestehende Planung innerhalb und ausserhalb des Geltungsbereiches

Für das Plangebiet bestehen z.Zt keine weitergehende Planung.

2.3. Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Südwest nach Nordost um ca. 11,00 m, kann dabei als eben angesehen werden.

2.4. Bisherige Gebäude- und Flächennutzung

Das Gelände ist unbebaut und wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

2.5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Kreisstrasse K 30
Die Grenze der Ortsdurchfahrt sowie das Ortsschild sollen mit Realisierung der Baumassnahmen nach diesem B-Plan in westliche Richtung so verlegt werden, daß die Feuerwehrzufahrt noch innerhalb des Ortes erfolgen kann.

3. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

3.1. Planungsalternativen

Zum Beginn der Planung wurden in verschiedenen Alternativen Formen der Erschliessung und des Maszes der baulichen Nutzung dargestellt und gegeneinander abgewogen.
Im Ergebniss wurde der vorliegende Plan aus Variante I entwickelt, wobei besonderer Wert auf die Trennung der Feuerwehrzufahrt von der Wohnstrasse (Planstr. A) gelegt wurde.

3.2. Erschliessung Verkehr

Wegen der geringen Grösse der zur Verfügung stehenden Baulandflächen ist die Erschliessung der Grundstücke durch eine Stichstrasse von rund 50 m Länge vorgesehen.
Wegen der geringen Anzahl der Grundstücke und aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird auf einen Wendepplatz verzichtet.
Während der Bauphase und für besondere Anlässe besteht die Möglichkeit, die Planstrasse A in südliche Richtung auf den Wirtschaftsweg und von dort in die Friedrich-Tisch-Strasse zu befahren.
Zur Gewährleistung von Stellplätzen für Besucher ist die Strassenbreite mit 7,50 m vorgesehen, so daß Parken im öffentlichen Strassenraum an verschiedenen Stellen je nach realisierten Grundstückszufahrten möglich ist.

Das Grundstück für die Feuerwehr hat eine direkte Zufahrt von der Flurystrasse.

3.3. Erschliessung Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land.
Anknüpfungspunkt an das bestehende Ortsnetz ist in der Flurystrasse am Rande des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes gegeben.
Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers und des überschüssigen Regenwassers aus dem Gebiet erfolgt an das vorhandene Mischwasserkanalsystem.

3.4. Bebaubare Flächen

Im Geltungsbereich des B-Planes sind in offener Bauweise Einzelhäuser zulässig. Für 2 Grundstücke ist als abweichende Bauweise die Errichtung von Gebäuden entlang der südlichen Grenze vorgesehen. Im Bebauungsplan ist die Stellung der Gebäude parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen, sowie die Firstrichtung der Gebäude festgelegt. In dem B-Plan sind örtliche Bauvorschriften nach § 88 LBauO mit dem Ziel aufgenommen, die bauliche Gestaltung im Geltungsbereich mit wesentlichen ortstypischen Merkmalen so zu gestalten, daß eine harmonische Verbindung zwischen vorhandenen und neuen Ortsteilen erreicht wird.

3.5. Grünordnung

Zur Erläuterung der Grünordnung wird auf den beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

3.6. Umweltverträglichkeit

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

3.7. Kostenschätzung

Bedingt durch den natürlichen Geländelauf und den im Bereich der Strassenflächen vorherrschenden tragfähigen Untergrund ist sowohl bei der Herstellung der Verkehrsflächen als auch bei der Herstellung der sonstigen Erschliessungsanlagen von normalen Voraussetzungen auszugehen. Mehrkosten sind allerdings durch erforderliche Bodenabfuhr im Böschungsbereich zu erwarten.

Verkehrsflächen		117.500,-- DM
Grünflächen		10.000,-- DM
Beleuchtung		35.000,-- DM
Wasserversorgung		70.000,-- DM
Kanal MW		127.500,-- DM
Umlage Ausgleichs- u. Ersatzflächen	psch.	30.000,-- DM
Baunebenkosten	rd.	390.000,-- DM
		<u>50.000,-- DM</u>
		440.000,-- DM

bebaubare Fläche ca. 4.800 m²

Erschliessungsbetrag: 440.000,-- DM / 4.800 m² = 91,66 DM rd 92,-- DM/ m²

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzungen und Regelungen der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeinde umgelegt und abgerechnet.

4. BEGRÜNDUNG EINZELNER PLANUNGSINHALTE

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **WA** nach § 4 BauNVO vorgesehen, für einen kleineren Teil Fläche für den Gemeinbedarf.

Diese Festsetzung wurde wegen der in der Gemeinde Kleinkarlbach vorherrschenden Nachfrage nach Wohnbauland gewählt. Sie ist aus den Vorgaben der Flächennutzungsfortschreibung abgeleitet.

4.2. Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl - **GRZ**, die Geschossflächenzahl - **GFZ** sowie durch die Zahl der Vollgeschosse, entsprechend dem Planeintrag für die einzelnen Gebiete bestimmt. Für den Geltungsbereich des B- Planes sind die Obergrenzen der GRZ und GFZ nach der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft, um innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, dass für die Versickerung von Oberflächenwasser genügend nicht bebaute und nicht befestigte Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festlegung der zulässigen First- und Traufhöhen erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung und soll einen städtebaulich harmonischen Übergang zwischen vorhandener Ortslage und dem Neubaugebiet südlich des Holzweges bilden.

Die Festsetzungen gründen sich auf die Vorschrift des § 16 Abs. 3 BauNVO.

4.3. Bauweise

Gemäss Eintrag in die Planzeichnung sind für die verschiedenen bebaubaren Flächen Einzelhäuser in offener bzw. abweichender Bauweise zulässig.

Die Festsetzung der Bebauung mit kleineren Häusern erfolgt, um der dörfliche Struktur von Kleinkarlbach gerecht zu werden.

Zudem soll die zum Teil verdichtete Bauform den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten reduzieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben.

Die gewählten Grössen dieser Bauflächen lassen den Bauherren Spielraum für die Lage der Gebäude auf dem Grundstück.

Um einen deutlichen optischen Eindruck der geordneten städtebaulichen Verhältnisse in der innerörtlichen Lage zu erhalten, wird auf die Festsetzung über die Stellung der baulichen Anlagen – parallel zu den strassenseitigen Baugrenzen – Wert gelegt.

Die Festsetzung der Firstrichtungen dient dem gleichen Ziel.

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll eine Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung erreicht werden.

4.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Garagen ausgewiesenen Flächen freistehend oder gebäudeintegriert festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Lage der Garagen soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nicht zulässig, um lange und versiegelte Zufahrten zu vermeiden.

Nebenanlagen sind eingeschränkt zulässig.
Dadurch wird erreicht, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vorrangig eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernehmen kann und nicht durch grössere bauliche Nebenanlagen unterbrochen wird.

4.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund der Einpassung der Bebauung in das dörfliche Ortsbild von Kleinkarlbach wird für den überwiegenden Gebietsteil die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude in Einzelhäusern begrenzt.
In den Einzelhäusern der abweichenden Bauweise soll jeweils nur eine Wohnung zulässig sein.

4.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt über eine Anliegerstrasse, die als Stichstrasse ausgebildet ist und eine ruhige Wohnlage gewährleistet. Die Ausbildung der Strasse als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ dient auch der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfeldes. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Beton- und Natursteinpflaster ermöglicht die Nutzung des Strassenraumes als Spiel- und Aufenthaltsfläche für die Anwohner.

4.7. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers

Sofern zur Herstellung von Strassenkörpern Flächen auf den Baugrundstücken erforderlich werden, können parallel zur Strassen- und Wegbegrenzungslinie Flächen bis zu einer Breite von 1 m zur Herstellung der Erschliessungsanlagen (z.B. für Stützbauwerke, Aufschüttungen oder Abgrabungen) in Anspruch genommen werden, um die Erschliessung vor Bebauung der Grundstücke zu sichern.

4.8. Grünflächen

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Siehe landespflegerischen Begleitplan.

4.11. Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes soll die Dachform und Neigung an die vorhandene Bebauung angepasst werden.
Deshalb sind im Geltungsbereich des B – Planes nur ortstypische Satteldächer oder aus Satteldächer zusammengesetzte Dächer mit 38° - 48° Grad Dachneigung zulässig. Ausserdem sind Krüppelwalme zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind Flachdächer grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme bilden Garagendächer, wenn diese begrünt werden, weil dadurch der Oberflächenwasserrückhaltung Rechnung getragen wird. Wegen der im alten Ortskern vorherrschenden roten und braunen Ziegeleindeckungen sollen die Farben wie Schwarz, Grau, Anthrazit nicht zulässig sein.

5. BODENORDNUNG

5.1. Umlegungsverfahren

Nach der Offenlegung des Bebauungsplanes „Frauländchen“ soll zunächst mit den betroffenen Grundstückseigentümern in einer Anlegerversammlung die Möglichkeit einer freiwilligen Baulandumlegung geklärt werden, mit dem Ziel einer möglichst schnellen Realisierung der Erschliessung und Beginn der Bautätigkeit.
Sollte eine freiwillige Baulandumlegung nicht realisierbar sein, beabsichtigt die Gemeinde die Bodenordnung nach den Verfahrensvorschriften des BauGB § 45 ff. über die Umlegung einzuleiten und durchzuführen.

6. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an dem Verfahren nach § 3 und 4 BauGB teilgenommen. Diese Begründung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 21.08.2001 gebilligt.



Ortsbürgermeister

Hinweis: Der beigefügte landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Gemeinde Kleinkarlbach
Bebauungsplan 'Frauländchen'

Schalltechnische Gutachten
zum Bebauungsplan

■ IBK

Ingenieur- und
Beratungsbüro
Dipl.-Ing. Guido Köhnen

Immissionsschutz
Städtebau
Umwelt

Gutachten
Beratung
Planung

■ Beratender Ingenieur RH-PF
Freier Stadtplaner AK RH-PF
Verband Beratender Ingenieure

Bericht Nr. 00-36-1 – 2. Ausfertigung

Untersuchung und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Frauländchen' aufgrund des Verkehrslärms der nordwestlich vorbeiführenden Kreisstraße K 30 (Flurystraße) sowie der schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

DIE VOLLSTÄNDIGE AUSFERTIGUNG DIESES GUTACHTENS KANN
BEI BEDARF BEI DER VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT- LAND
ANGEFORDERT WERDEN.

Freinsheim, 25.07.2000

10 Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Kleinkarlbach beabsichtigt, im Süden der Ortslage südöstlich der K 30 'Flurystraße' ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln. Zudem ist südlich dieses neuen Wohngebiets ein Feuerwehrgerätehaus geplant, das als Gemeindebedarfsfläche festgesetzt wird. Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht wird derzeit der Bebauungsplan 'Frauländchen' erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Frauländchen' wird im Nordwesten durch die K 30 'Flurystraße' begrenzt. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die vorhandene Bebauung der Friedrich-Tisch-Straße an. Im Südosten des Gebiets verläuft ein Wirtschaftsweg. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein geplanter Feuerwehrstandort.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind in einem schalltechnischen Gutachten die Geräuscheinwirkungen auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgrund der nordwestlich verlaufenden K 30 'Flurystraße' und aufgrund der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses zu untersuchen sowie anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zu bewerten. Soweit erforderlich sind, geeignete Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der Geräusche einzelner Schallquellen zu erarbeiten.

Der Straßenverkehrslärm wurde für die Beurteilungszeiträume Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) anhand der **DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau'** vom Mai 1987 unter Hinzuziehung der **'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)'** des Bundesministers für Verkehr ermittelt und beurteilt.

Nahezu im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Frauländchen' 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 Gebäuden in unmittelbarer Zuordnung zur K 30 'Flurystraße' treten sowohl tags als auch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Für die Beurteilung des Gewerbelärms (Übungsbetrieb - Feuerwehr) wird ebenfalls die **DIN 18.005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1** vom Mai 1987 und zur deren Konkretisierung die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'** vom 26. August 1998 angewendet. Die Beurteilungspegel liegen deutlich unter dem zulässigen Orientierungswert von 55 dB(A). Die errechneten Spitzenpegel liegen ebenfalls deutlich unter dem maximal zulässigen Wert.

Aus städtebaulichen Erwägungen und aufgrund der eingeschränkten Wirksamkeit erscheinen bei der Erschließung des Gebietes 'Frauländchen' aktive Schallschutzmaß-

nahmen, wie z. B. die Errichtung eines Erdwalls bzw. einer Lärmschutzwand, nicht sinnvoll. Daher wird es erforderlich, an den betroffenen Gebädefassaden passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche erfolgt nach den Vorschriften der **DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau'** vom November 1989 die Dimensionierung der Schallschutzfenster. Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, entsprechend der Schalldämmung der Fenster empfohlen. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch das schalltechnische Gutachten wurde der Nachweis erbracht, daß der Realisierung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Frauländchen' bei Umsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen keine schalltechnischen Bedenken entgegenstehen.

Erarbeitet für:
Gemeinde Kleinkarlbach

durch:
IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen
Freinsheim, 25.07.2000



Dipl.-Ing. (FH) Carlos Montalvan



Dipl.-Ing. Guido Kohnen



ORTSGEMEINDE
KLEINKARLBACH

BEBAUUNGSPLAN
„FRAULÄNDCHEN“

LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

SEPTEMBER 2000

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

2. AUSFERTIGUNG

BREHM
& CO. GMBH

Ortsgemeinde Kleinkarlbach, Kreis Bad Dürkheim
Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
„Frauländchen“
Proj.Nr. 2000-033

INHALTSVERZEICHNIS

	Anlage	Blatt Nr.
Landschaftsplanerische Festsetzungen und Hinweise	1	1 - 5
Erläuterungsbericht	2	1 - 15
Kostenschätzung	3	1 - 2
Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan M 1 : 1 000	4	1
Landespflegerisches Entwicklungskonzept M 1 : 1 000	4	2

Ortsgemeinde Kleinkarlbach, Kreis Bad Dürkheim
Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
„Frauländchen“
Proj.Nr. 2000-033

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise nach BauGB

- I Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 sowie § 6, Abs. 4 BNatSchG und § 17 LPflG**
- 1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.
- 2 Die als Streuobstwiese ausgewiesene Fläche ist mit Obstbaumhochstämmen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen, mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu nutzen.
- Vitale ältere Stammbüsche und Halbstämme auf der Fläche werden zunächst erhalten und erst bei Verlust der Vitalität sukzessive ersetzt.
- 3 Die im Plan gekennzeichneten Ruderal- und Sukzessionsflächen sind zu erhalten oder durch Nutzungsverzicht neu zu schaffen.
- 4 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 1 Jahr nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Gemeinde durchgeführt.
- II Festsetzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 a und b**
- 1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instandzuhalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Zur besseren Gebietseingrünung müssen im Bereich der beiden südlichen WA-Baugrundstücken sowie der Gemeinbedarfsfläche die auf den Parzellen festgesetzten Gehölzpflanzungen in einem Streifen von 5 m Breite parallel zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ausgeführt werden.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

- 2 Die im Plan gekennzeichneten Sukzessionsflächen sowie Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
- 3 Oberirdische öffentliche Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 4 Zur Straßenraumgestaltung sind die im Plan eingetragenen Bäume mit keiner oder möglichst geringer Abweichung zur Darstellung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 5 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation zu verwenden:

A. : Hochstämmige Obstbäume :

- | | |
|--------------|---|
| - Süßkirsche | (Prunus avium),
alte heimische Sorten |
| - Apfel | (Malus domestica),
alte heimische Sorten |
| - Birne | (Pyrus communis),
alte heimische Sorten |
| - Speierling | (Sorbus domestica) |
| - Walnuss | (Juglans regia) |

B. : Einzelbäume :

- | | |
|---------------|----------------------|
| I. Ordnung | |
| - Stieleiche | (Quercus robur) |
| - Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Feldulme | (Ulmus minor) |
| - Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| - Winterlinde | (Tilia cordata) |
| II. Ordnung | |
| - Feldahorn | (Acer campestre) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Birke | (Betula pendula) |

- C. : Sträucher :
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)

- D. : Wandbegrünung :
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Echter Wein (Vitis-Hybriden)
 - Clematisarten (Clematis spec.)

- E. : Bodendecker :
- Immergrün (Vinca minor)
 - Blutroter Storchschnabel (Geranium sanguineum)
 - Johanniskraut (Hypericum calycinum)
 - Waldsteinie (Waldsteinia ternata)
 - Fingerkraut (Potentilla fruticosa var.)
 - Lavendel (Lavendula angustifolia)
 - Rose (Rosa spec.)

6 Grasmischung zur Einsaat der extensiv genutzten Grünflächen und Wiesen; in Anlehnung an RSM 7

Rotes Straußgras	Agrostis capillaris	10 %
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	10 %
Horstrotschwengel	Festuca rubra commutata	20 %
Rotschwengel	Festuca rubra rubra	20 %
Gemeiner Schwengel	Festuca ovina	25 %
Deutsches Weidelgras	Lolium perenne	5 %
Wiesenrispe	Poa pratensis	10 %
		<u>100 %</u>

Die Aussaatmenge beträgt 20 kg/ha.

7 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muß es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln.

Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm. Obstbaumhochstämme müssen mindestens 8 cm Stammumfang aufweisen.

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.

- 1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (ca. 370 m² neue Straßen- und Gehwegfläche sowie ca. 890 m² Gebäude-, Hof- und Stellplatzflächen auf der Fläche für Gemeinbedarf) werden als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
 - geplante Streuobstwiese (ca. 860 m²), s. I 2 und I 4 sowie II 5 - 7.
 - die Festsetzungen gem. I 1, I 3 (den Straßensaum betreffend) und I 4 sowie II 1 – 7 die Gemeinbedarfsflächen betreffend.
- 2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden neben den für die Grundstücke selbst geltenden Festsetzungen gem. I 1, II 1, II 4, II 5 und II 7 auch noch die Festsetzungen gem. I 3 und I 4 (ca. 700 m²) als gebietsexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zugeordnet.
- 3 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt. Dabei werden auch die vorhandenen Unterschiede im Umfang der auf den Baugrundstücken durchzuführenden Maßnahmen (z.B. Eckgrundstücke im Verhältnis zu Mittelgrundstücken, unterschiedliche Breite von Pflanzstreifen oder Zuordnung von privaten Grünflächen) ausgeglichen.

Hinweise und Empfehlungen

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu sichern.
- 2 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 3 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden.
- 5 Die Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht auf mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 6 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.
- 7 Auf der Streuobstwiese sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren oder kann, zumindest teilweise, als Mulchmaterial für die Baumscheiben von Obstbäumen verwendet werden. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
- 8 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).

Aufgestellt : September 2000



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

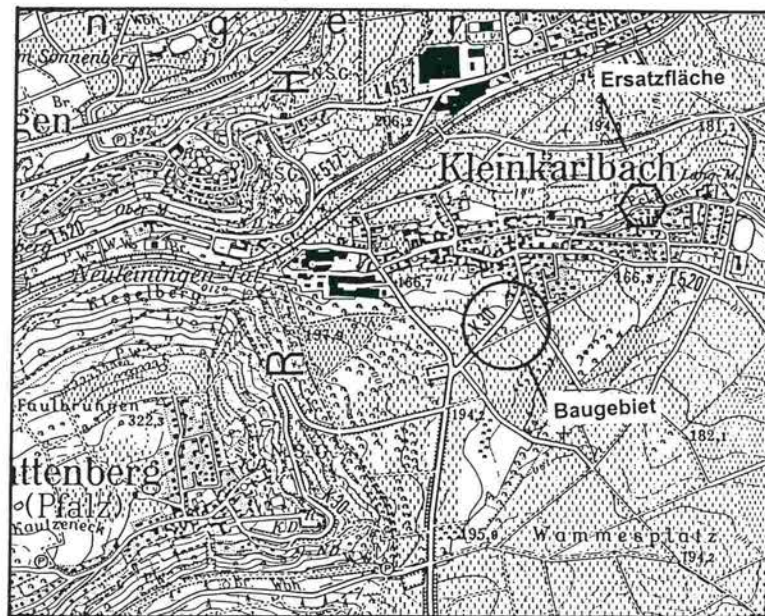
Ortsgemeinde Kleinkarlbach, Kreis Bad Dürkheim
Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
„Frauländchen“
Proj.Nr. 2000-033

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Kleinkarlbach will den Bereich südöstlich der K 30 (Flurstraße) und westlich der vorhandenen Bebauung entlang der Friedrich-Tisch-Straße, einer wohnbaulichen Nutzung zuführen sowie einen neuen Standort für die örtliche Feuerwehr ausweisen.

Das Gebiet, mit einer Größe von ca. 0,90 ha ist in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land bereits entsprechend dargestellt.



Auszug aus der Topographischen Karte M 1 : 25.000 Nr. 6414, Grünstadt-West

2 Zustand von Natur und Landschaft

2.1 Naturraum

Kleinkarlbach liegt, der naturräumlichen Gliederung von Uhlig folgend, im Übergangsbereich zwischen dem Haardtgebirge, hier der Untereinheit Leininger Sporn und dem Nördlichen Oberrheintiefland, Untereinheit Unterhaardttrand, und markiert damit die Westflanke des Rheingrabens.¹⁾

2.2 Geologie und Boden

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist im wesentlichen aus quartären Lössschichten aufgebaut.

Die ackerbauliche Qualität der Böden ist mittel bis hoch. Vom Bodentyp her handelt es sich im wesentlichen um basenreiche Braunerden.¹⁾

2.3 Relief

Das zur Bebauung vorgesehene Areal ist schwach bewegt und fällt mit rd. 5 % in nordöstlicher Richtung ab.

Es werden Höhen zwischen 176 und 188 Meter über NN erreicht.

2.4 Klima

Die Leelage zum Pfälzerwald und den Hauptwindrichtungen bedingt neben geringen Jahresniederschlagssummen von 500 - 600 mm, durch absinkende Luftbewegung und damit verbundener Wolkenauflösung, auch eine verstärkte Erwärmung. So liegt das Jahresmittel der Temperatur bei 9 - 9,5°C.¹⁾

Diese klimatische Gunst wird offenkundig durch den großflächig vorhandenen Weinbau.

2.5 Wasserhaushalt

2.5.1 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im eigentlichen Planungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich der Ortslage verläuft der Eckbach.

Aufgrund der geologischen und topographischen Gegebenheiten fließt bereits derzeit ein großer Teil des Niederschlages oberflächlich und über die vorhandenen Straßenseitenrinnen in die Mischwasserkanalisation ab.

¹⁾ Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Vorentwurf vom 16. Juli 1999

2.5.2 Grundwasser

Mit Ausnahme der Straße und der bestehenden Wegeeinmündung sowie dem teilversiegelten Weg, ist die gesamte Fläche noch offen, so dass z.Zt. eine weitgehend ungehinderte Grundwasserneubildung stattfinden kann.

Die quartären und pliozänen Sedimente im Vorderpfälzer Tiefland sind als Porengrundwasserleiter mit mittlerer bis starker Grundwasserführung einzuordnen.¹⁾

2.6 Heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV)

Als heutige potentiell natürliche Vegetation ist im Untersuchungsbereich im Norden ein wärmeliebender Platterbsen-Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum lathyretosum) anzusehen, im Süden ein Perlgras- und Waldmeister-Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum), basenreich und ebenfalls wärmeliebend.

Reale Bestände dieser Einheiten konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend den guten Standortbedingungen werden die Böden intensiv für Obst- und Weinbau genutzt.

2.7 Biotop- und Nutzungstypen

Im Juli 2000 wurden im Untersuchungsgebiet die vorhandenen Biotoptypen sowie sämtliche Einzelelemente, Kleinstrukturen und Flächennutzungen erfasst.

Die im folgenden aufgelisteten Einheiten haben sich in Abhängigkeit von den Standortverhältnissen, der Nutzungsart sowie der Nutzungsintensität entwickelt. Die Biotoptypen werden durch Vorkommen und Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten bestimmt.

Einheit 1

Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche

Einheit 2

Intensiv bewirtschaftete Rebflächen, Bereiche zwischen den Zeilen teilweise offen, teilweise mit Rasenansaat (*Lolium perenne*) oder ruderaler Vegetation, häufig gemäht oder gemulcht.

¹⁾ Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Vorentwurf vom 16. Juli 1999

Einheit 3

Ruderales, meist trockene Brach-, Saum- und Böschungflächen, teilweise mit alten, nicht mehr genutzten Obstbaumstammbüschen bestanden

Poa annua	Einjähriges Rispengras
Agropyron repens	Gemeine Quecke
Convolvulus arvensis	Ackerwinde
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Daucus carota	Wilde Möhre
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Amaranthus chlorostachys	Grünähriger Fuchsschwanz
Taraxacum officinale	Wiesen-Löwenzahn
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Matricaria inodora	Geruchlose Kamille
Erigeron spec.	Berufskraut

Saum südlich der Flurystraße mit Rebstockzeile, durch Herbizidanwendung beeinträchtigt.

Einheit 4

Intensiv bewirtschaftete Obstgärten und -anlagen aus z.T. auch alten Halbstämmen und Stammbüschen mit wiesenartigem Unterwuchs, gestört durch Arten aus Einheit 3.

Einheit 5

Geschotterter vegetationsloser Weg, randlich mit Ruderal- und Trittflora ähnlich Einheit 3.

Einheit 6

Anlagen, Gebäude- und Hofflächen einschließlich Haus- und Ziergärten.

Einheit 7

vollversiegelte Straßen- und Wegflächen

2.8 Zoologische Bestandsaufnahme

Eine systematische Bestandserfassung wurde nicht durchgeführt. Die folgende Auflistung nennt lediglich die zufällig während der Begehung gemachten Beobachtungen.

Vögel

Turdus merula	Amsel
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz
Fringilla coelebs	Buchfink
Carduelis chloris	Grünling
Serinus serinus	Girlitz
Passer domesticus	Haussperling

Insekten

Vanessa atalanta	Admiral
------------------	---------

2.9 Landschaftsbild

Prägend für den Eindruck, den ein Betrachter vom Untersuchungsraum gewinnt, ist die durch Weinbergsflächen, Straßen und Gartenflächen bzw. ähnlich kleine und strukturierte Obstanlagen gekennzeichnete Ortsrandlage.

Durch Straße, Weg und Gebäude ist der Raum scharf und markant abgegrenzt.

3 Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Das Planungsgebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 als Vorrangbereich für den Weinbau, als Bestandteil eines regionalen Grünzuges sowie eines Bereiches für Fremdenverkehr und Naherholung ausgewiesen. Im Landespflege-Teilplan ist das Gebiet zusätzlich als schutzbedürftiger Bereich mit besonderer Bedeutung für das Klima gekennzeichnet.

3.2 Bauleitplanung

Für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird derzeit der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Im Vorentwurf vom Juli 1999 sind im jetzt beplanten Gebiet Wohnbauflächen, eine Fläche für Gemeinbedarf sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Die bauliche Entwicklung in dieser Richtung soll abgeschlossen und neue Biotopflächen, insbesondere auch zur Ortsrandeingrünung, sollen geschaffen werden.

3.3 Amtliche Biotopkartierung

Im Untersuchungsraum selbst sowie auch in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Schutzgebiets- oder Objektausweisungen nach dem LPfIG und keine von der amtlichen Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfassten Flächen.

3.4 Planung vernetzter Biotopsysteme

Der überplante Ortsrandbereich ist in der Planung Vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Bad Dürkheim für keine besonderen Entwicklungen ausgewiesen.

4 Analyse und Bewertung der derzeitigen Situation sowie der voraussichtlichen Entwicklung

4.1 Boden

Die im Untersuchungsraum vorhandenen Bodentypen sind weder als selten noch als gefährdet einzustufen.

Die natürliche Fruchtbarkeit der Böden ist hoch. Die Nachhaltigkeit der Nutzung erscheint jedoch wegen der allgemein bekannten Begleiterscheinungen der intensiven Bewirtschaftung, z.B. Düngemittel- und Pestizidbelastung, Bodenverdichtung, zumindest längerfristig nicht gesichert.

Das Pufferungs- und Filtervermögen des vorhandenen Bodentypes ist ebenfalls hoch. Die Durchlässigkeit für Wasser hingegen ist eher gering, so dass in Verbindung mit den geringen Niederschlagsmengen sowie der Hangneigung wohl nur in den Wintermonaten ein nennenswerter Beitrag zur Grundwasserneubildung stattfinden kann.

4.2 Wasser

4.2.1 Oberflächenwasser

Wegen dem vorhandenen Geländegefälle in Verbindung mit der derzeitigen überwiegend intensiven Nutzung, ist mit einem häufigen Oberflächenabfluss aus dem Gebiet zu rechnen, so dass ein massiver Eintrag an Boden- und Nährstoffpartikeln, insbesondere bei Starkregenereignissen über die Kanalisation in den Eckbach erfolgen dürfte.

4.2.2 Grundwasser

Die tiefliegenden Grundwasservorkommen sind durch die Überdeckung mit den bindigen, basenreichen Böden relativ gut gegen Stoffeinträge von oben geschützt.

Das wenige oberflächennahe Grundwasser ist vor allem durch Stoffeinträge aus der intensiven Bewirtschaftung gefährdet (Nitrat, Pestizide ...).

4.3 Klima / Luft

Lokalklimatisch ist das Untersuchungsgebiet für die Kaltluftentstehung und den -abfluss von untergeordneter Bedeutung.

Im mikroklimatischen Bereich sind positive Effekte, über Abkühlung durch Verdunstung an heißen Sommertagen, auf die unmittelbar angrenzenden, bebauten Flächen zu erwarten.

4.4 Tier- und Pflanzenarten, Biotop (s. a. Anlage 4, Blatt 1)

Die meisten der im Gebiet vorkommenden Biotoptypen sind durch die intensive Nutzung oder Pflege geprägt und negativ beeinflusst (Einheiten 1, 2, 3 teilweise sowie 5 - 7).

Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt ist entsprechend gering.

Den randlich vorhandenen und nicht direkt an Straßen oder intensiv genutzte Flächen angrenzenden ruderalen Saum- und Brachflächen kommt eine etwas höhere, also mittlere Bedeutung, vor allem für die Insektenfauna, zu, ebenso den älteren Gehölzen (Einheit 3, teilweise).

Die Artenvielfalt ist eher gering.

Seltene oder gefährdete Arten konnten bei der Kartierung nicht festgestellt werden, sie sind auch aufgrund der mangelhaften Ausprägung bzw. Reife der vorhandenen Strukturen sowie der Ortsrandlage kaum zu erwarten.

Veränderungen im positiven Sinn sind hier zur Zeit nur bei einer großflächig extensiveren Bewirtschaftung sowie ergänzenden Entwicklungsmaßnahmen denkbar. Kleinflächige Ansätze bestehen.

4.5 Landschaftsbild / Erholung

Aufgrund der insgesamt guten Einsehbarkeit ist der Planungsraum von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild im Nahbereich von Kleinkarlbach. Neben den einrahmenden Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestimmen vor allem die Rebflächen das Bild. Negativ fällt insbesondere der abrupte Übergang zwischen Siedlung und Landschaft auf.

Für die örtliche Erholung besitzt der Raum trotz der guten Erschließung und der Siedlungsnähe nur eine eingeschränkte Bedeutung (wohnungsbezogenes Erholen). Die Nähe zur Kreisstraße sowie fehlende Raumstrukturen machen sich negativ bemerkbar.

Mit spürbaren Veränderungen ist derzeit nicht zu rechnen.

5 Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Der Untersuchungsraum befindet sich o.g. zur Folge im Moment in einem für den Naturhaushalt wie auch das Landschaftsbild unbefriedigenden Zustand.

Um erforderliche Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft benennen zu können, ist es zunächst erforderlich, naturraumspezifische Zielvorstellungen zu formulieren und zwar **ohne!** Berücksichtigung der geplanten Bebauung.

Entwicklungsziele sind :

1. Stärkere Strukturierung der Landschaft
2. Extensivierung der Nutzung auf intensiv bewirtschafteten Flächen
3. Neupflanzungen von Obstbaumhochstämmen, Bäumen und Hecken
4. Bessere Gestaltung der Siedlungsrandflächen
5. Verbesserung der Erschließung und Entwicklung für die wohnungsnaher Erholung zumindest von Teilräumen.

Auf der Grundlage der heutigen potentiell natürlichen Vegetation (hpnV) sind deshalb folgende Biotoptypen zu entwickeln :

- Grünland, extensiv genutzt
- Streuobstbestände
- Hecken und Einzelbäume
- Krautsäume
- Einzelelemente (Steinhaufen, Totholz ...)

6 Analyse und Bewertung der durch das Vorhaben zu erwartenden Veränderungen

Die im Folgenden beschriebenen Konflikte / Eingriffstypen (K..) sind in Anlage 4, Blatt 1 dargestellt.

6.1 **Boden**

Erschließung und Bebauung des Gebietes bedingen eine Zunahme der Flächenversiegelung um rd. 1.800 m² (ca. 4.700 m² x GRZ0.3 + ca. 370 m² Straßenfläche; K 1).

Die Funktionen Pflanzenstandort, Wasserspeicherung, Wasserfilterung, Schadstoffpufferung, Lebensraum einer spezifischen Fauna und landwirtschaftliche Produktion können somit nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt erfüllt werden.

Durch Bodenabtrag, Um- und Überlagerung wird erfahrungsgemäß auch ein Großteil des nicht direkt überbauten Bodens in Mitleidenschaft gezogen, so dass zumindest zeitweise auch dort Beeinträchtigungen auftreten (Restbauflächen zu ca. 50%; K 2).

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotentiales auf einem von Natur aus ertragsreichen und somit für eine extensive, nachhaltige Nutzung gut geeigneten Standort erscheint in Anbetracht der topographischen Lage sowie der Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung ähnlich gut und zum Teil noch besser geeignete Flächen in großem Umfang vorhanden sind, verkraftbar.

6.2 Wasserhaushalt

Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf sind, bedingt durch die Größe der versiegelten Fläche erheblich, da große Mengen Wasser nicht mehr versickern können sondern oberflächlich abfließen.

6.2.1 Oberflächenwasser

Der erhöhte und konzentrierte oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers wird über die Kanalisation zu einer Verunreinigung und hydraulischen Belastung des Eckbaches führen (K 3).

6.2.2 Grundwasser

Der Beitrag des Gebietes zur Grundwasserneubildung wird weiter abnehmen (K 4).

6.3 Mikroklima

Flächenversiegelung und Bebauung führen zu einem Verlust an siedlungsnaher Kaltluftproduktionsfläche. Die mikroklimatische Situation wird sich verschlechtern (Erwärmung, geringere Luftbewegung, Emissionen; K 5).

6.4 Tier- und Pflanzenarten, Biotope

Es werden bis auf wenige Quadratmeter der Brachfläche sowie die Rodung zweier älterer Kirchbaumhalbstämme ausschließlich Flächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung als Baugrundstücke oder für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen (K 6), für die allesamt kurzfristig Ersatz geschaffen werden kann. Gleichwohl ist hier jedoch der dauerhafte Verlust des ökologischen Entwicklungspotentiales der Flächen festzustellen (K 7).

6.5 Erholung und Landschaftsbild

Das aufgrund der Lage vorhandene geringe Entwicklungspotential für die wohnungsnaher Erholung wird durch die Bebauung des Gebietes nur unerheblich weiter eingeschränkt.

Die Veränderungen im Landschaftsbild werden, in der Hauptsache verursacht durch die Fernwirkung von Gebäuden erheblich sein (K 8) und sind kurzfristig nicht ausgleichbar.

7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Gemäß dem Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen sind in angemessener Frist auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Eingriffes möglichst gleichwertig und gleichartig wiederherzustellen. Können keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, sind Ersatzmaßnahmen im betroffenen Landschaftsraum mit ähnlichen Funktionen, die insgesamt als ökologisch gleichwertig anzusehen sind, durchzuführen.

Der Umfang der vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich aus den in Kap. 6 beschriebenen und grob quantifizierten Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme.

Als bedeutendste Eingriffe innerhalb des Baugebietes sind die hohe Flächenversiegelung sowie die Veränderungen im Landschaftsbild zu nennen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Erscheinungsbild des Ortsrandes sind im Planungsraum nur in sehr geringem Umfang direkt ausgleichbar. Durch die Anlage öffentlicher und privater Grün- und Pflanzflächen, von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie mit einer Reihe weiterer siedlungsökologischer Festsetzungen innerhalb des Baugebietes können die verloren gehenden Funktionen nur teilweise kompensiert werden. Zum ökologischen Gesamtausgleich müssen deshalb auch die anderen im Planungsraum vorhandenen Landschaftspotentiale genutzt werden.

Die Maßnahmen sind in Anlage 4, Blatt 2 dargestellt.

7.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (M 0)**

Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Landschaftsfunktionen ist nur in sehr beschränktem Umfang möglich.

- o Erhalt und Schutz der höherwertigen Gehölzstrukturen und Säume durch Anpassung der städtebaulichen Konzeption
- o Erhalt, Schutz und schrittweiser Ersatz von Obstbaumhalbstämmen außerhalb der Baugrundstücke.
- o Die Hauptverkehrsflächen sollten mit 5,50 m oder 5,00 m Straßenbreite möglichst klein gehalten, separate Gehwege nicht angelegt werden.
- o Verkehrsnebenflächen sollten nicht voll versiegelt werden.
- o Begrenzung der Traufhöhe von Gebäuden
- o Begrünung von Flachdächern

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Um zu einem funktional-räumlichen Ausgleich der beeinträchtigten Landschaftsfunktionen zu gelangen, wie ihn das LPfIG fordert (s.v.), können im Planungsgebiet vorhandene Potentiale durch Aufwertung und Funktionsverbesserung genutzt werden.

7.2.1 Anlage von extensiv genutztem Dauergrünland

Die Dreiecksfläche im Südwesten des Planungsraumes, von ca. 860 m² Größe, wird zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Extensivgrünland angelegt. Neben den positiven Effekten auf die Bodenfunktionen (z.B. Entlastung von Dünger- und Biozideintrag; Erhalt der Bodenstruktur) wirkt sich diese Maßnahme auch auf den Wasserhaushalt (verminderter Oberflächenabfluss, erhöhte Versickerung und Verdunstung) stabilisierend aus. Gleichzeitig kann sich hier ein neuer wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie ein landschaftstypischer neuer Siedlungsrand entwickeln. Die Maßnahme dient als Ersatz für andere, nicht unmittelbar ausgleichbare Beeinträchtigungen (**M 1**).

Innerhalb der geplanten Streuobstwiese vorhandene ältere aber vitale Obstbaumhalbstämme und Stammbüsche bleiben zunächst erhalten, werden aber längerfristig durch Neupflanzungen von Hochstämmen ersetzt.

7.2.2 Pflanzpflicht für Privatgrundstücke

Der Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen dienen die Gestaltungs- und Pflanzpflicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ca. 3.300 m². Ergänzende Festsetzungen sollen für eine Mindest-Begrünung des neu entstehenden südlichen Siedlungsrandes sorgen (**M 2**).

7.2.3 Baumpflanzungen

Insbesondere dem Aufbau eines neuen Ortsrandes/Landschaftsbildes dienen die zu pflanzenden Bäume, ca. 9 Stück Obstbaumhochstämmen, im Bereich der Dauergrünlandflächen (**M 3**) sowie ca. 12 Stück Laubbäume im Bereich der privaten Grundstücke (**M 2**). Teilweise sorgen diese auch für eine ansatzweise Straßenraumgestaltung.

7.3 Bilanzierung

Gegenüberstellung zu erwartender Konflikte und landespflegerischer Maßnahmen		
Konflikt	Landespflegerische Maßnahme	Bemerkungen
K 1 Verlust von Boden durch Flächenversiegelung (ca. 1.800 m ² voll)	M 1 Neuanlage einer extensiv genutzten Wiese (ca. 860 m ²)	Ersatzfaktor 1 : 0.50, da ökologische Aufwertung von Flächen
K 2 Beeinträchtigung von Boden durch Auffüllung oder Abgrabung (ca. 1.600 m ²)	M 1 Neuanlage einer extensiv genutzten Wiese (ca. 860 m ²)	Teils vorübergehende, teils dauerhafte Beeinträchtigung, Ersatzfaktor 1 : 0.10
K 3 Verunreinigung und hydraulische Belastung des Eckbaches		Ausgleich der Wasserführung im Idealfall oberhalb der Ortslage im Randbereich des Eckbaches
K 4 Verringerung der Grundwasserneubildung	M 1 - M 3	
K 5 Verschlechterung des Mikroklimas durch Flächenversiegelung und Vegetationsverlust; Verlust von Kaltluftproduktionsfläche	M 2 Pflanzpflicht auf den privaten Baugrundstücken sowie der Fläche für Gemeinbedarf s. M 0 Vermeidungsmaßnahmen	Ansonsten keine speziellen Ausgleichsmaßnahmen; Kompensation im Rahmen der Gesamtmaßnahme
K 6 Verlust oder Beeinträchtigung geringwertiger Biotope (ca. 5.000 m ²)	M 2 Anlage von Hausgärten oder Grünflächen (ca. 3.300 m ²) M 1 Neuanlage einer extensiv genutzten Wiese (ca. 8600 m ²)	Ausgleichs-/ Ersatzfaktor ~ 1 : 1 Ersatzfaktor 1 : 0.50, da ökologische Aufwertung von Flächen
K 7 Verlust des ökologischen Entwicklungspotentiales		Verlust nicht kompensierbar!
K 8 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	M 3 Pflanzung von Bäumen (ca. 20 Stück)	Aufbau einer raumwirksamen Grundstruktur für den neuen Siedlungsrand

Wie auch die tabellarische Zusammenstellung zeigt, können den zu erwartenden Konflikten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in ausreichendem Maß geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich oder Ersatz in entsprechender Größe und Wertigkeit gegenübergestellt werden, so dass die entsprechenden Landschaftspotentiale und -funktionen einschließlich ihrer Wechselwirkungen nicht als kompensiert angesehen werden können.

Die höchste Beeinträchtigungsintensität wird durch die Baumaßnahmen auf die Landschaftsfaktoren Boden, Wasser und Landschaftsbild wirken. Boden- und Grundwasserfunktionen können im Gebiet durch die Anlage von öffentlichen und privaten Grün- und Pflanzflächen sowie von Dauergrünland nur teilweise ausgeglichen werden.

Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund der topographischen und geologischen Gegebenheiten nicht im Gebiet selbst versickert oder verdunstet werden. Ein Ausgleich der Wasserführung durch naturnah ausgebildete Rückhaltmaßnahmen am Eckbach oberhalb von Kleinkarlbach sollte angestrebt werden.

Das Landschaftsbild wird durch die umfangreichen Gebietsdurch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie die Anlage ortsrantypischer Strukturen neu gestaltet.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei fachgerechter Durchführung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen im wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können.

7.4 Ersatzmaßnahmen

Zur Beseitigung des bestehenden Defizits im Bereich der Landschaftsfaktoren Boden, Wasser und Landschaftsbild wird eine in der Talau des Eckbaches, am Ortsrand von Kleinkarlbach liegende gemeindeeigene Weinbergsfläche ökologisch aufgewertet.

Auf dem Grundstück Plan Nr. 375, Gemarkung Kleinkarlbach, wird entlang des Eckbaches ein mind. 10 m breiter Bachentwicklungstreifen ausgewiesen (ca. 700 m²). Die Fläche bleibt der natürlichen Sukzession und Gestaltung durch die Eigendynamik des Fließgewässers überlassen.

Zur Förderung und Beschleunigung dieses Prozesses sollte die am nördlichen Ufer abschnittsweise vorhandene schwere Steinschüttung im Zuge der Gewässerunterhaltung entfernt werden.

ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH

Bebauungsplan "Frauländchen"

Landespflegerische Ersatzfläche am Eckbach

Maßstab 1:1000



Legende

— Grenze Planungsbereich



Bachentwicklungstreifen

Die Ersatzmaßnahme setzt die in der Landschaftsplanung¹⁾ und Gewässerpflegeplanung²⁾ für diesen Raum bzw. Gewässerabschnitt entwickelten Zielvorstellungen um :

FNP : Schaffung von Grünstrukturen;
Sicherung des historischen Ortsrandes

GPP : Ökologisch orientierte Umgestaltung;
Verbesserung der Biotopqualitäten
Schaffen von Ufer-Land-Wechselzonen

Vor allem die Landschaftsfaktoren

- Wasser (erhöhte Selbstreinigung, natürliche Retentionsräume)
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Sukzessionsfläche, Extensivierung, strukturelle Aufwertung, Biotopverbund u.a.)
- Landschaftsbild/Erholung (Sicherung und Vermehrung naturnaher Strukturen)

werden positiv beeinflusst.

Die bestehenden Defizite im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können damit funktional wie quantitativ kompensiert werden.

Aufgestellt : September 2000



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

¹⁾ Landespflegerischer Planungsbeitrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Vorentwurf vom 16. Juli 1999

²⁾ Gewässerpflegeplan Eckbach, Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach 1992

Ortsgemeinde Kleinkarlbach, Kreis Bad Dürkheim
 Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan
 „Frauländchen“
 Proj.Nr. 2000-033

K O S T E N S C H Ä T Z U N G

(Maßnahmen ohne Grunderwerb)

Pos.	Bezeichnung	Einheits- preis DM	Gesamt- preis DM
1	Obstbaumhochstämme liefern und pflanzen; STU \geq 8 cm.		
	ca. 9 Stück	DM 250,00	DM 2.250,00
2	Einsatz Dauergrünland einschl. Bodenlockerung		
	ca. 900 qm	DM 2,00	DM 1.800,00
3	Fertigstellungspflege (1. Vegetationsperiode; 3 Pflegegänge)		
	pauschal		DM 1.000,00
4	Entwicklungspflege (2. + 3. Vegetationsperiode, 6 Pflegegänge)		
	pauschal		DM 2.000,00
Anrechenbare Kosten		Übertrag :	DM 7.050,00

Anrechenbare Kosten	Übertrag :	DM	7.050,00
+ 16 % Mehrwertsteuer		DM	1.128,00

Zwischensumme		DM	8.178,00
Für Ingenieur-Gebühren und zur Rundung		DM	3.822,00

Gesamtsumme brutto		DM	<u>12.000,00</u>

Aufgestellt : September 2000



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH
67292 Kirchheimbolanden

ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH BEBAUUNGSPLAN "FRAULÄNDCHEN"



Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan

Legende

Biotypen- und Nutzungskartierung

- Einzelbaum
- Hecke oder Gebüsch
- Ackerland, intensiv genutzt
- Rebland, intensiv genutzt
- Obstgarten / -anlage, intensiv genutzt und gepflegt
- Ruderale Brach-, Saum- und Böschungsfäche
- Schotterfläche / -weg
- Asphalt- oder Pflasterfläche
- Anlagen-, Gebäude- und Hofflächen, inkl. Haus- und Ziergärten
- Nr. der kartierten Einheit (s.a. textl. Erläuterungen)

Bestandsanalyse (s. dazu auch textl. Erläuterungen!)

- Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung
- Flächen und Elemente mit mittlerer Bedeutung
- Flächen und Elemente mit geringer Bedeutung
- Flächen und Elemente mit negativer Auswirkung auf die Umgebung

Konflikte

- Konfliktpunkt
- Konfliktbereich
- K 1 Verlust von Boden durch Flächenversiegelung und -verdichtung
- K 2 Beeinträchtigung von Boden durch Abtrag, Um- und Überlagerung
- K 3 Beeinträchtigung des Eckbaches durch erhöhten Oberflächenabfluss
- K 4 Verringerung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung
- K 5 Verschlechterung des Mikroklimas durch Flächenversiegelung und Bebauung
- K 6 Verlust oder Beeinträchtigung von Biotopen mit geringer Wertigkeit
- K 7 Verlust des ökologischen Entwicklungspotentiales
- K 8 Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes sowie des Erholungspotentiales

Sonstiges

- Grenze des Planungsgebietes

LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Projektnr.: 2000-033	Anlage: 4	Blatt: 1
Projektbezeichnung:	BEBAUUNGSPLAN "FRAULÄNDCHEN" ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH	
Darstellung:	BESTANDS-, BEWERTUNGS- UND KONFLIKTPLAN	
Maßstab: 1:1000	Datum: 08/2000	Bearbeitet: SCHÖ Gezeichnet: RI
Auftraggeber:	BREHM & CO. GMBH Ernst-Kiefer-Straße 9 67292 Kirchheimbalden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880	

ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH BEBAUUNGSPLAN "FRAULÄNDCHEN"

Landespflegerisches Entwicklungskonzept

Legende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bestand Planung Flächen für Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

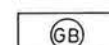
-  Baumerhaltung
-  Hochstammgehölzpflanzung
-  Ruderaler Saum

Flächen mit begleitenden Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- in Bezug auf:
- L die Lebensräume von Tieren und Pflanzen
 - B den Boden (Erosionsschutz)
 - W den Wasserhaushalt
 - E die Erholung und das Landschaftsbild
 - K das Lokalklima

 Streuobstwiese


 Baufläche Allgemeines Wohngebiet mit Pflanzgebot auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

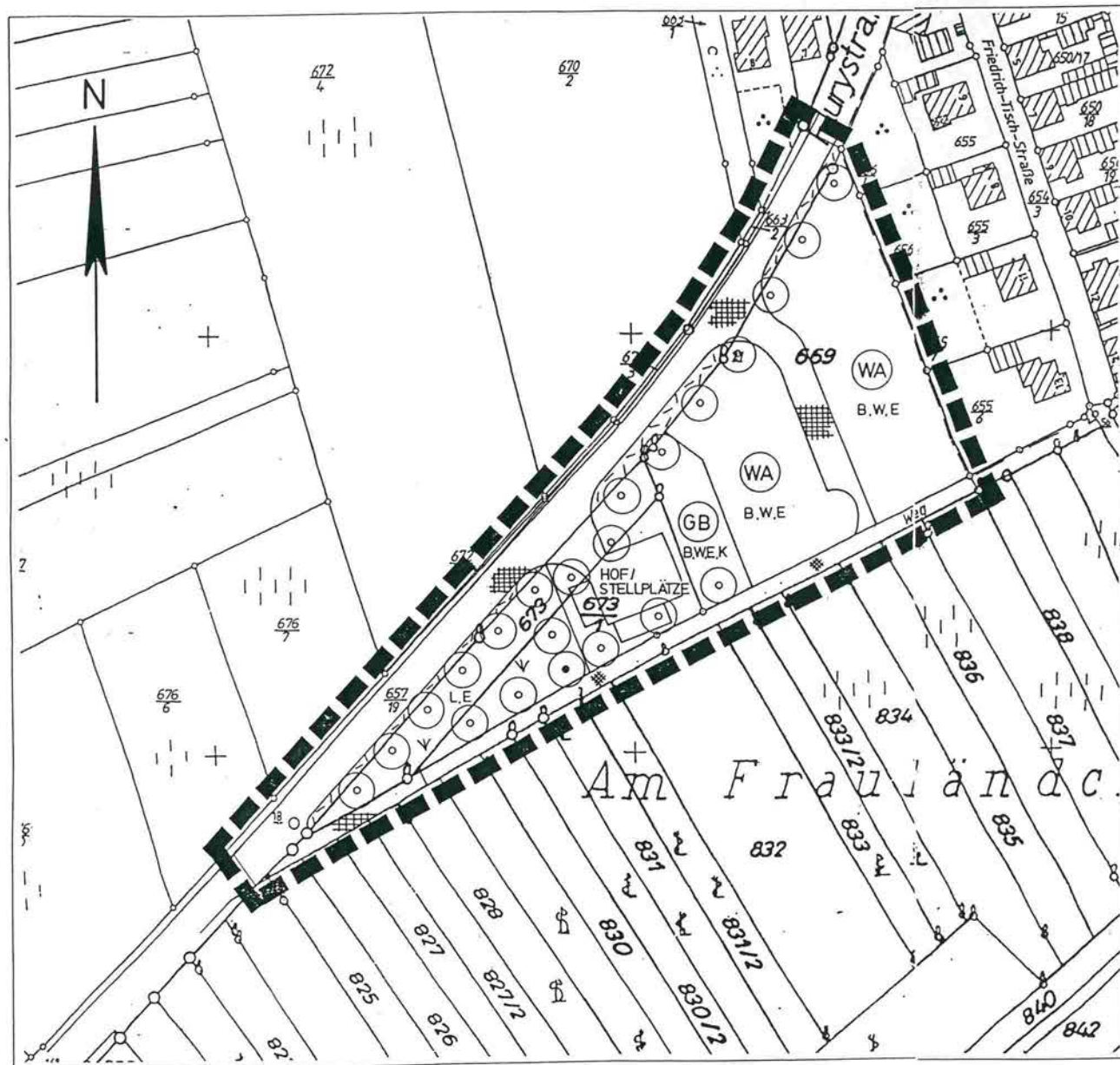
 Baufläche für Gemeinbedarf mit Pflanzgebot auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Sonstige Flächen

 Straßenfläche

 Schotterweg

 Grenze des Planungsgebietes



LANDESPFLERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Projektnr.: 2000-033	Anlage: 4	Blatt: 2
Projektbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN "FRAULÄNDCHEN" ORTSGEMEINDE KLEINKARLBACH		
Darstellung: LANDESPFLERISCHES ENTWICKLUNGSKONZEPT		
Maßstab: 1:1000	Datum: 08/2000	Bearbeitet: SCHÜ Gezeichnet: RI
Auftraggeber:		BREHM & CO. GMBH Ernst-Kiefer-Straße 9 67292 Kirchheimbalanden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880