

---

**GEMEINDE GEROLSHEIM****BEBAUUNGSPLAN „WESTLICH DER HINTERGASSE“**

---

**BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sollen Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung erschlossen, sowie geordnete städtebauliche Verhältnisse in diesem Bereich garantiert werden.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Gerolsheim am 22.03.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Westlich der Hintergasse“.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung.

**2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der zur Zeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land weist den Geltungsbereich teilweise als gemischte Baufläche (MI) und teilweise als Grünfläche aus. Straßenraumbegleitend ist diese Festsetzung entsprechend des Flächennutzungsplans auch so fortzuführen (Bebauung entlang der Hintergasse). Dieser Bereich (Hauptfläche des Flurstücks 202/1) ist auch nach § 34 BauGB so weiterzuentwickeln. Die rückwärtigen Quartierinnenbereiche werden jedoch de facto hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten sein (ruhige Innenbereiche auch zum nachhaltigen Schutz der weiteren Anlieger). Damit die Flächenausweisung auch der tatsächlichen zu erwartenden Entwicklung des Gebiets entspricht, wird somit für den Innenbereich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Gerolsheim und ist von einem vorrangig durch Wohnbebauung geprägten Umfeld umgeben. Es erstreckt sich über eine Fläche von etwa 3.588 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 204/11 sowie Teile des Flurstücks 202/1. Die genaue Abgrenzung ergibt sich des Weiteren aus nachfolgender Abbildung.

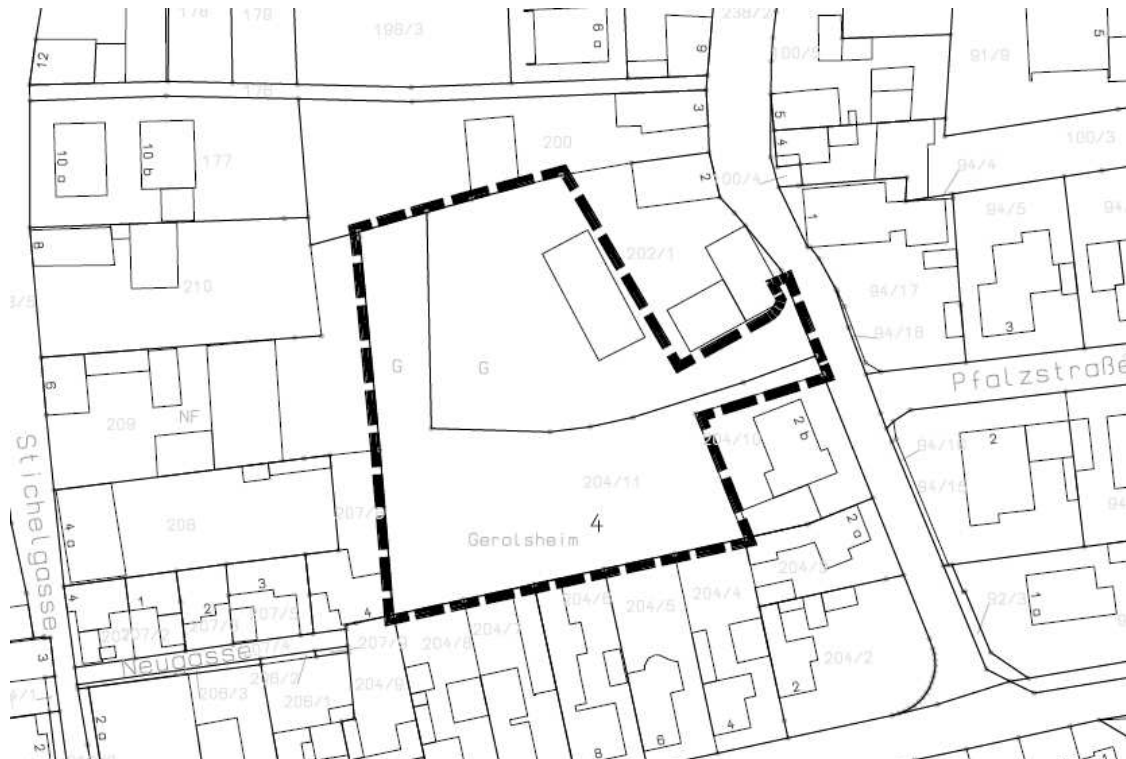


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### 4. Bestandssituation

Die betroffenen, in Privatbesitz befindlichen Flurstücke werden zur Zeit größtenteils als Gärten genutzt bzw. liegen brach (Flurstück 204/11 komplett, Flurstück 202/1 teilweise). Entlang der Hintergasse stehen zwei Wohngebäude, welche auch im Rahmen der Planung erhalten werden sollen. Im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude befindet sich derzeit eine Scheune, welche jedoch zur Disposition steht und abgerissen wird. Die umgebenden Grundstücke werden größtenteils zu Wohnzwecken genutzt.

#### Topographie:

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

## 5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Umgebungsbebauung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Dem entsprechend sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Städtebaulich nicht wünschenswert sind an dieser Stelle jedoch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind daher nicht zulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und die zulässige Firsthöhe eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden Wohnbebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

### 5.3 Gestalt

#### Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück:

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Belichtung, Besonnung) und zur Höhenlage der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen.

Um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind nur geneigte Dächer zulässig. Bezüglich der Dachneigung (10 bis 45 Grad) besteht ein ausreichender Spielraum für die individuelle Ausgestaltung der einzelnen Gebäude. Da jedoch aus städtebaulichen Überlegungen heraus (nicht gebietstypisch, optische Konfliktsituationen) keine Flachdächer gewünscht sind, wird eine Mindestneigung von 10 Grad vorgeschrieben. Ebenso sind auch sehr steile Dächer nicht orts- bzw. gebietstypisch und daher nicht gewünscht, weshalb zusätzlich eine maximale Dachneigung von 45 Grad festgesetzt wird. Darüber hinaus wird durch GRZ, maximale Gebäudehöhe und die Dachneigung auch die äußere Kubatur der Gebäude bestimmt, womit die Festsetzung dazu beiträgt, dass sich die entstehenden Gebäude städtebaulich in ihre unmittelbare Umgebung einfügen.

Da eine Festsetzung derartiger Einschränkungen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht als sinnvoll angesehen werden kann, sind diese von der Festsetzung der zulässigen Dachneigung ausgenommen.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und

Freisitzbereichen unterbunden werden können. Auch ein unmittelbares Einsehen muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, um optische Beeinträchtigungen des Wohnumfelds auszuschließen.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Umgebung, u.a. über die Anbindung an die Hintergasse gewährleistet werden. Aus beitragsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erschließung des Baugebiets ebenfalls keine Bedenken seitens der Verbandsgemeindewerke. Vorbehaltlich der Zustimmung des Werksausschusses soll dem Wunsch des Eigentümers, das Baugebiet selbst zu erschließen, nachgekommen werden.

##### Oberflächenwasser:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird aufgrund einer mangelnden Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet einem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu realisierenden Stauraumkanal zugeführt und gedrosselt abgestimmt auf den Kanal der Straße „Hintergasse“ zugeleitet.

### 6. **Bodenordnung**

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Änderung der Grundstückszuschnitte wird von den Eigentümern geregelt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In direkter Zuordnung zum Bebauungsplangebiet befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb mit Lärmpotenzial. Es wurden deshalb folgende Festsetzungen vorgesehen:

„Im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen an der Westfassade und der Nordfassade der Gebäude nicht angeordnet werden.

Ist eine solche Grundrissorientierung nicht gewünscht bzw. möglich, sind an dieser Gebäudeseite Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen). Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmt sich nach den Vorschriften in den Kapiteln 5.1 bis 5.5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989.

Für in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume sind in den gekennzeichneten Bereichen unabhängig vom Nachweis nach DIN 4109 Nummer 5 mindestens schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Verwendung von Lüftern mit geringem Eigengeräuschpegel) und Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II einzubauen, mit Verweis auf die Anforderung der DIN 4109, Nummer 5 und die Empfehlungen der VDI 2719, Tabelle 6.

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

etc.), siehe hierzu Beiblatt 1 zur DIN 4109, Nummer 12.

Je nach Bauweise und vorhandenen abschirmenden Baukörpern können mit einem Einzelnachweis die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.“

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Gerolsheim  
Frankenthal, im September 2012/S260/BG 120905**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
**MATTHIAS BRAUN**

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

[www.mbplan.de](http://www.mbplan.de)  
[info@mbplan.de](mailto:info@mbplan.de)