**Bebauungsplanverfahren „Ortskern“ Teil 3**

- **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Offenlegungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ortsgemeinderat Grolsheim hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB mit der Bezeichnung „Ortskern Teil 3“ beschlossen.
Ziel dieses Verfahrens ist die Überplanung der vorhandenen Bebauung.

(Übersichtsplan)
Dieser Plan dient der Veranschaulichung über die Lage des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur 1 Nr. 191/1, 191/2, 192/5, 192/7, 192/8, 192/9, 192/10, 192/11, 192/12, 192/13, 193/3, 19 3/5, 193/6, 193/7, 193/8, 195/1, 196/2, 196/4, 196/6, 196/7, 198/8, 198/9, 199/1, 201/3, 201/4, 201/5, 203/1, 203/4, 203/5, 203/6, 203/7, 203/8, 204/1, 204/3, 204/4, 205/1, 205/3, 205/4, 205/6, 205/7, 206/1, 206/3, 206/5, 206/6, 207/1, 207/3, 207/4, 208/1, 208/2, 208/4, 208/5, 210/1, 210/2, 210/5, 210/7, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 214/6, 214/17 teilw., 215, 216/2, 217/4, 217/6, 258/3 teilw. und 293.
Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen von § 13 a BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Dies bedeutet, dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist jedoch gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine sog. Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Hierbei werden die in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien überschlägig geprüft. Diese Prüfung wurde durchgeführt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

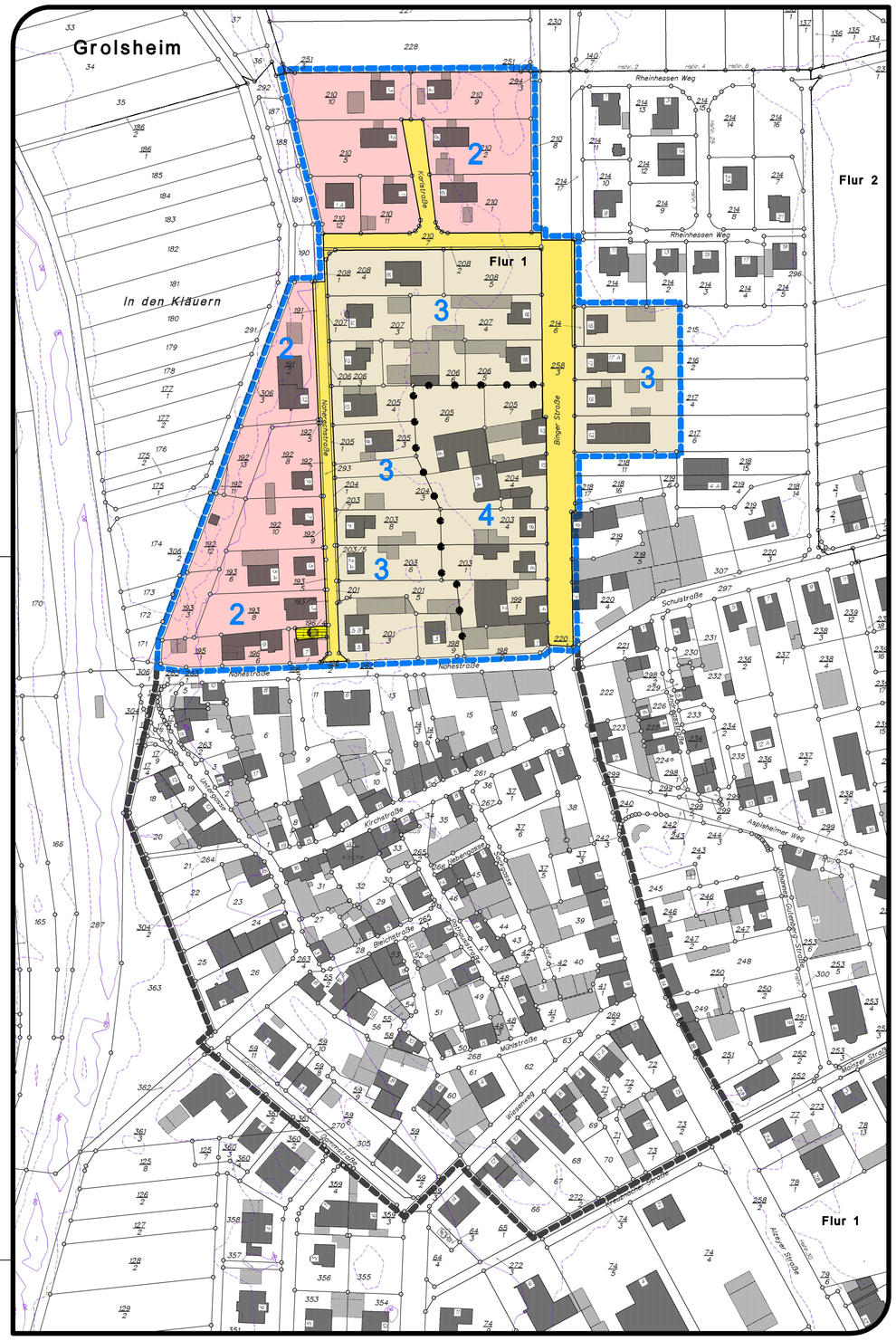
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Plan, Textfestsetzungen und Begründung liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB **in der Zeit von 15.02.2024 bis zum 19.03.2024** bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen, Zimmer A 010 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Stellungnahme öffentlich aus. Der Entwurf kann auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/rathaus/verbandsgemeinde/aktuelles/offenlegungen/ eingesehen werden.

Den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten sowie der gesamten Öffentlichkeit wird in dem vorgenannten Zeitraum Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Unterrichtung gegeben. Stellungnahmen können während der vorgenannten Frist schriftlich, zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen, Elisabethenstraße 1, 55576 Sprendlingen oder per E-Mail an info@vg-sg.de vorgebracht werden. Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen werden geprüft. Auf Berücksichtigung seiner Anregungen, auch wenn sie innerhalb der Auslegungsfrist vorgebracht wurden, hat niemand einen klagbaren Anspruch. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

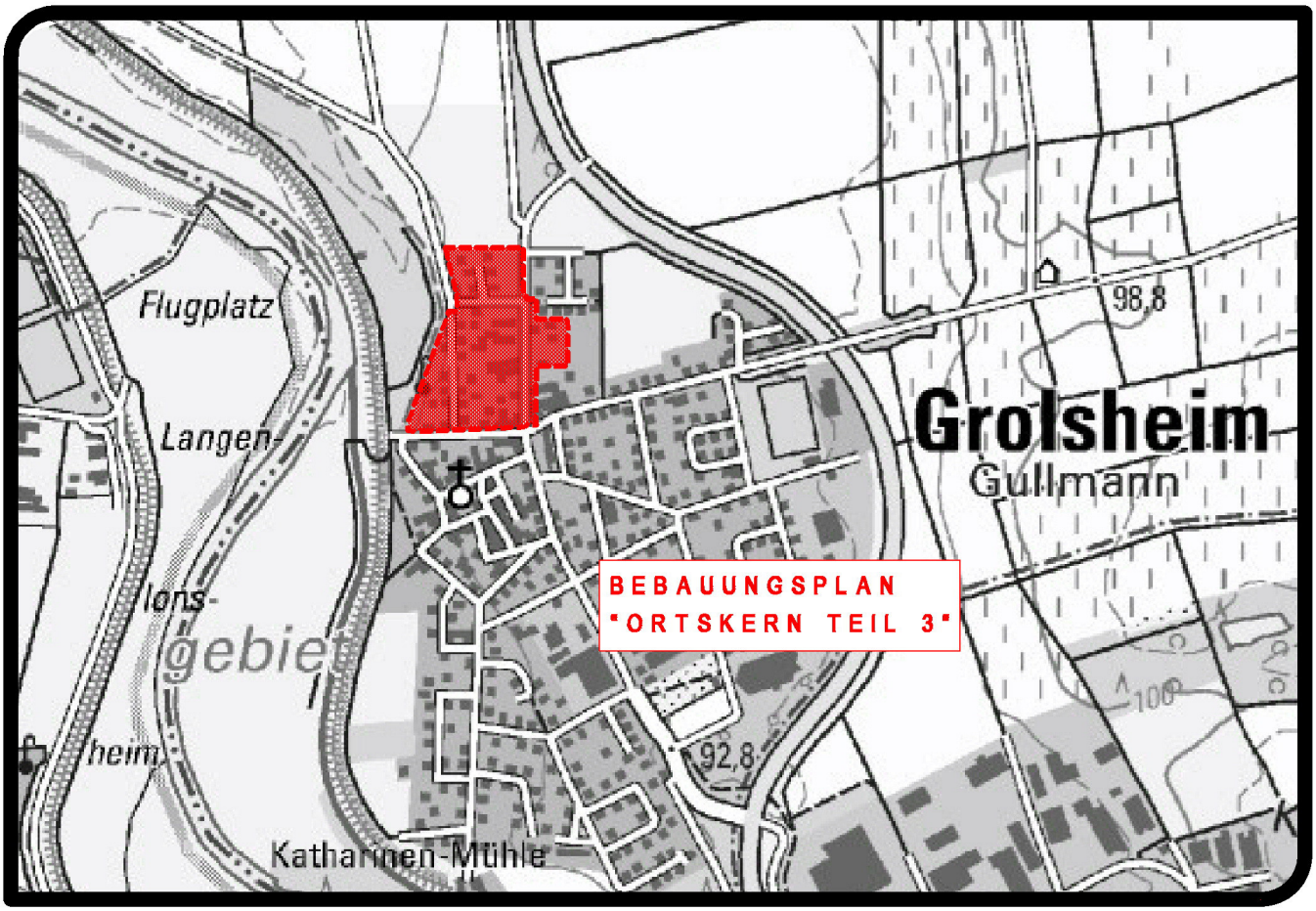
Hinweis Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt und auf der der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen www.sprendlingen-gensingen.de/rathaus/verbandsgemeinde/aktuelles/offenlegungen/ abrufbar.

Florian Hanau
Ortsbürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN TEIL 3" ORTSGEMEINDE GROLSHEIM M. 1:1.000


Grolsheim
In den Kläuern
Flur 1
Flur 2
Rheinhessen Weg
Binger Straße
Nohestraße
Schulstraße
Kirchstraße
Mühlstraße
Alzeyer Straße
Aspisheimer Weg
Hauptstraße
Dorfstraße
Blechstraße
Johanna-Kulenkampf-Straße
Hauptstraße
Hauptstraße
Hauptstra

# ÜBERSICHT




# BEBAUUNGSPLAN "ORTSKERN TEIL 3"

## ORTSGEMEINDE GROLSHEIM
## VERBANDSGEMEINDE SPRENDLINGEN-GENSINGEN

**STAND: VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB**

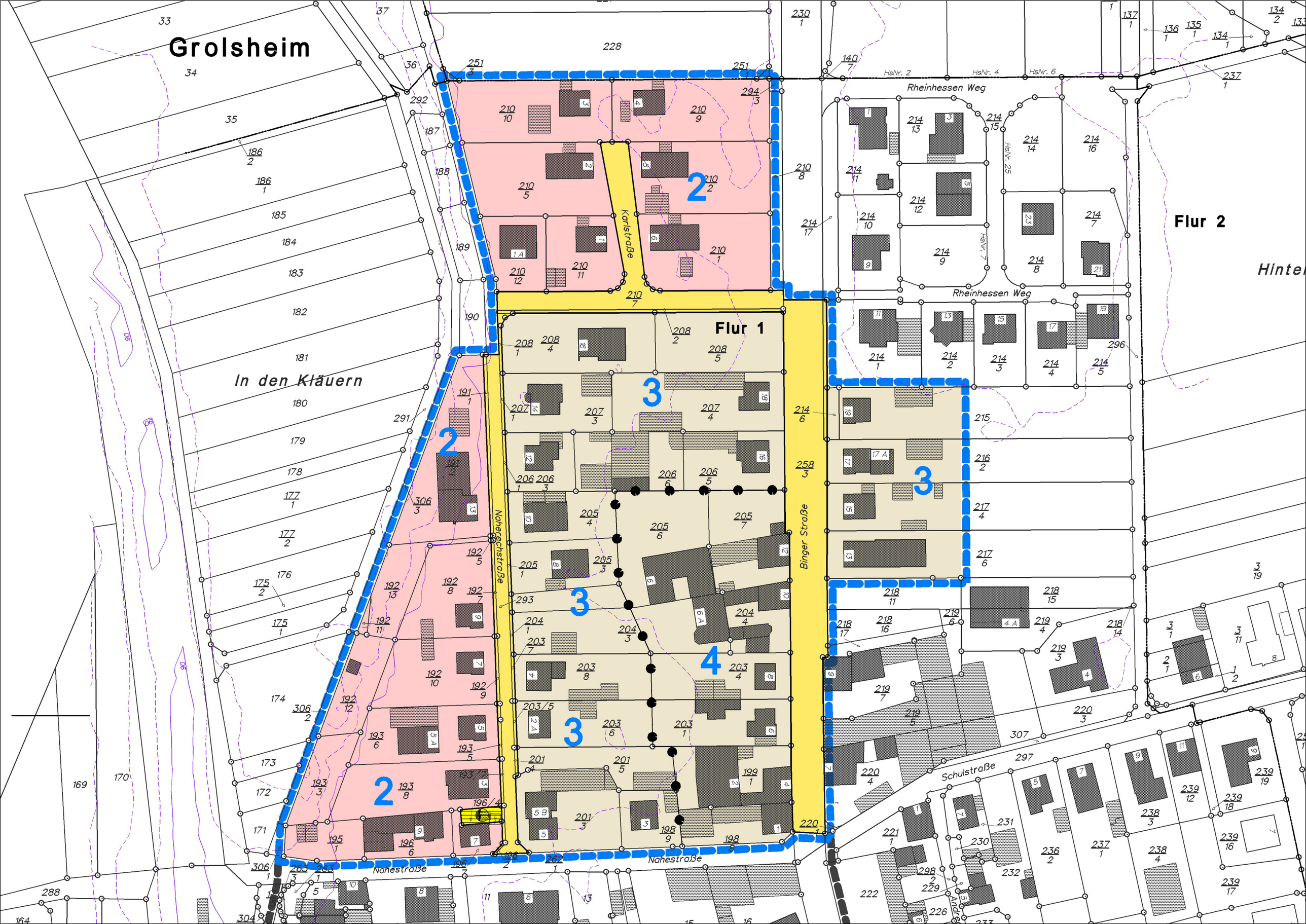
**MASSSTAB: 1:1.000** **FORMAT: DIN A4/A3** **PROJ.-NR.: 12 935** **DATUM: 19.10.2023**


**BEARBEITUNG:**

**KARST INGENIEURE GMBH**

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de


Grolsheim
Flur 1
Flur 2
Karlstraße
Rheinhessen Weg
In den Kläuern
Naherechstraße
Binger Straße
Nahestraße
Schulstraße
2
3
4

# NUTZUNGSSCHABLONE

Hinweis:
nicht relevant für den vorliegenden Teilplan "Ortskern Teil 3"

1

| ART DER BAUL. NUTZUNG | HÖHE DER BAUL. ANLAGEN |
|---|---|
| GB | - |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| - | - |
| BAUWEISE | DACHFORM |
| - | - |

2

| ART DER BAUL. NUTZUNG | HÖHE DER BAUL. ANLAGEN |
|---|---|
| WA | II<br>FHmax=10,50m |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,4 | (0,8) |
| BAUWEISE | DACHFORM |
| O | gen. Dächer<br>10° bis 48° |


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

**3**

| ART DER BAUL. NUTZUNG | HÖHE DER BAUL. ANLAGEN |
|---|---|
| MI | II<br>FHmax=10,50m |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,6 | (1,2) |
| BAUWEISE | DACHFORM |
| O | gen. Dächer<br>20° bis 48° |

**4**

| ART DER BAUL. NUTZUNG | HÖHE DER BAUL. ANLAGEN |
|---|---|
| MI | FHmax=12,00m |
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,6 | (1,2) |
| BAUWEISE | DACHFORM |
| - | gen. Dächer<br>20° bis 48° |


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | WA = Allgemeines Wohngebiet |
| | MI = Mischgebiet |
| z.B. 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) max. |
| z.B. (0,8) | Geschoßflächenzahl (GFZ) max. |
| II | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) |
| FHmax=10,50m | Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) max. |
| o | offene Bauweise |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Flächen für Versorgungsanlagen<br>– Elektrizität – |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |
| | Weiterführung Geötungsbereich im<br>Gesamt – Bebauungsplan "Ortskern"<br>(nur informative Darstellung) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| z.B. 1 | Ordnungsziffer |
| | Flurgrenze |
| 90 | Höhenschichtlinie z.B. 90 m ü. NHN |


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# TEXTFESTSETZUNGEN

## SATZUNGSGEMÄSSE BESTIMMUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN:

*Die nachfolgenden Textfestsetzungen sind für den gesamten Bebauungsplan "Ortskern" formuliert und werden entsprechend so wiedergegeben. Ordnungsbereiche, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans "Ortskern Teil I" sind, entfalten entsprechend keine Wirkung. Vorliegend gelten somit nur die Textfestsetzungen zum Ordnungsbereich 4 und der Fläche für den Gemeinbedarf.*

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB)

*Im Ordnungsbereich 1 wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gemäß § 9 (1) Ziffer 5 BauGB festgesetzt.*

*Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 2 „Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO und in den Ordnungsbereichen 3 und 4 „Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.*

***Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4-9) BauNVO)***

*Im Ordnungsbereich 2 sind die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahms-weise zulässigen **Verwaltungen** (Ziffer 3), **Gartenbaubetriebe** (Ziffer 4) sowie **Tankstellen** (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).*

*In den Ordnungsbereichen 3 und 4 sind die in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen **Tankstellen** (Ziffer 7) und **Vergnügungsstätten** (Ziffer 8) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO).*

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

## 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

***Für den Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,4.*

***Für den Ordnungsbereich 3 gilt:***

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,6.*

***Für den Ordnungsbereich 4 gilt:***

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,6. Sind Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ortskern" bereits mit einer Grundflächenzahl > 0,6 genutzt, so kann diese größere Grundflächenzahl auch bei Umbau/Sanierung/Erweiterung bis zu einer Obergrenze von 0,8 beibehalten werden.*

## 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

***Für den Ordnungsbereich 2 gilt:***

*GFZ max. 0,8*

***Für die Ordnungsbereiche 3 und 4 gilt:***

*GFZ max. 1,2*

## 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

***Für die Ordnungsbereiche 2 und 3 gilt:***

*Maximal II Vollgeschosse.*


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

## 2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

*Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:*

***Für die Ordnungsbereiche 2 und 3 gilt** (bei allen Dachformen ausgenommen Pultdach):*

*- **Firsthöhe** max. 10,50 m*

***Für den Ordnungsbereich 4 gilt** (bei allen Dachformen ausgenommen Pultdach):*

*- **Firsthöhe** max. 12,00 m*

***Für die Ordnungsbereiche 2, 3 und 4 gilt** (bei einseitigem Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)):*

*- **Firsthöhe** max. 8,50 m*

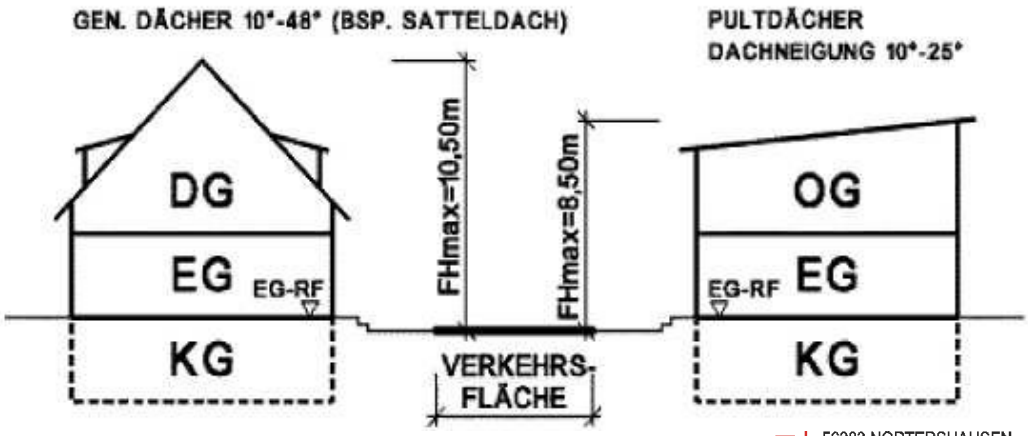
*Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.*

*Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:*

- *Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)*
- *bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden die obere Gebäudekante*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche mit folgender Konkretisierung. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.*

### ORDNUNGSBEREICH 2





56283 NORTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

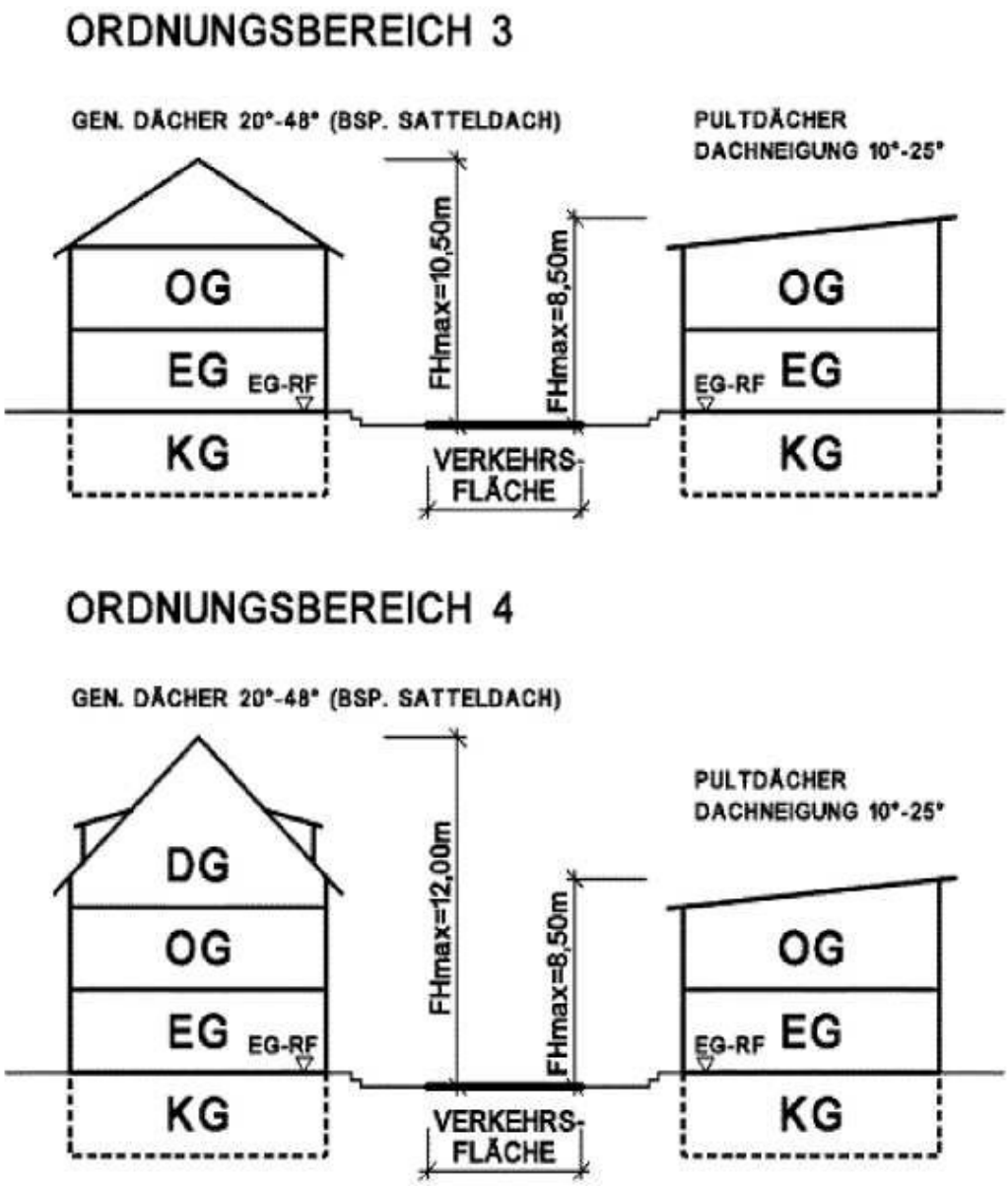



***Abb.: Schemaskizze zur Höhenentwicklung***


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

## 3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

***Für die Ordnungsbereiche 2 und 3 gilt:***

*Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

### 4.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

***Im Ordnungsbereich 2 gilt:***

*Zulässig sind Dachneigungen von 10° bis 48°.*

*Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 10° bis 25°*

***In den Ordnungsbereichen 3 und 4 gilt:***

*Zulässig sind Dachneigungen von 20° bis 48°.*

*Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigungsspannbreite: 10° bis 25°*

***Für die Ordnungsbereiche 2, 3 und 4 gilt:***

*Sind Gebäude zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ortskern" als Flachdachgebäude errichtet, kann bei den jeweiligen Gebäuden die Dachform auch bei Umbau / Sanierung / Erweiterung beibehalten werden.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.*

### 4.2 GEBÄUDEGESTALTUNG

***Für die Ordnungsbereiche 2, 3 und 4 gilt:***

*Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.*

# HINWEISE

**Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen."

Es wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Sprendlingen-Gensingen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Wasserdurchlässige Beläge:** Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sollten mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu gewährleisten.

**Boden und Baugrund:** Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) durch den Bauherren zu berücksichtigen.


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

**Denkmalschutz:** Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Mainz (Tel. 06131/2016-300), zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden sollten natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk etc. verwendet werden.

**Höhenschichtlinien:** Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

**Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans:** Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# ORTSGEMEINDE GROLSHEIM
# VG SPRENDLINGEN-GENSINGEN

# Begründung zum Bebauungsplan „Ortskern Teil 3“

**Fassung für**
**das beschleunigte Verfahren**
**gemäß § 13 a BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER**
**ORTSGEMEINDE GROLSHEIM**

Stand: 12.Oktober 2023
Projekt-Nr.: 12 935

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/ 96 36-0
TELEFAX 0 26 05/ 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# Inhaltsverzeichnis

**1 AUFGABENSTELLUNG 3**

**2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 5**

**3 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG 8**

**4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10**

**4.1 Erschließung 10**

**4.2 Bebauung 11**

**4.3 Immissionschutz 16**

**4.4 Denkmalschutz 17**

**5 VER- UND ENTSORGUNG 17**

**5.1 Wasserversorgung 17**

**5.2 Abwasserbeseitigung 18**

**5.3 Stromversorgung 18**

**6 BODENORDNUNG 18**

**7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE 18**

**7.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB 18**

**7.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung 25**

**II AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES 26**



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Ortsgemeinde Grolsheim sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern“ im Westen der bebauten Siedlungslage vor. Das Gesamtgebiet „Ortskern“ wird jedoch aus pragmatischen Gründen in drei einzelne Bebauungspläne gegliedert (Ortskern Teil 1, 2 und 3). Der gesamte Bebauungsplan überplant einen bereits fast vollständig bebauten Siedlungsraum, für den bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Es liegt für den in Rede stehenden Bereich bisher die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) vor.

Aufgrund der zuletzt gemachten Erfahrungen der Gemeinde mit einzelnen Bauanträgen für Baulücken- und Umnutzungssituationen und dem jeweils individuellen Bewertungsbedürfnis in Bezug auf den bisher geltenden Maßstab des § 34 BauGB möchte die Ortsgemeinde einen einheitlichen städtebaulichen Beurteilungsrahmen aufspannen. Dieser soll über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen, der dann die einheitliche städtebauliche und planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen bietet.

Ermöglichte Bebauungen und Versiegelungen betreffen lediglich einige wenige Baulücken. Im Falle von Abriss und Neubau von Gebäuden werden die Zulässigkeiten zukünftig durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ortskern“ geregelt und begrenzt, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans durch die Ortsgemeinde als erforderlich angesehen wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Ortskern“ entspricht die Ortsgemeinde Grolsheim dem Gebot der Erforderlichkeit des § 1 (3) BauGB, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan „Ortskern“ wird der Rahmen für die planungsrechtliche Zulässigkeit von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben gesetzt und damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei Änderungen des baulichen Bestandes und für die vorhandenen Baulücken gewährleistet.

Die Ortsgemeinde Grolsheim beplant im Rahmen ihrer Ortsentwicklung im gesamten Bebauungsplan „Ortskern“ sowohl Wohn- als auch Mischbauflächen innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung und gewährleisten den Erhalt des Charakters des alten Ortskerns. Für die bereits überwiegend bebauten Flächen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorgesehen. Dies gilt auch für die zukünftige Nutzung baulichen Bestands. So werden neben den bauplanungsrechtlichen Aspekten auch bauordnungsrechtliche Ziele verfolgt.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches orientiert sich an den Gegebenheiten des Bestandes und bedarf keiner Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen. Somit wird gewährleistet, dass alle Baugrundstücke verkehrlich erschlossen und erreichbar sind. Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die östlich verlaufende „Binger Straße“. Über die „Binger Straße“ ist eine Anbindung an die Landesstraße L 400 und weiterhin an das überregionale Straßennetz sichergestellt.



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

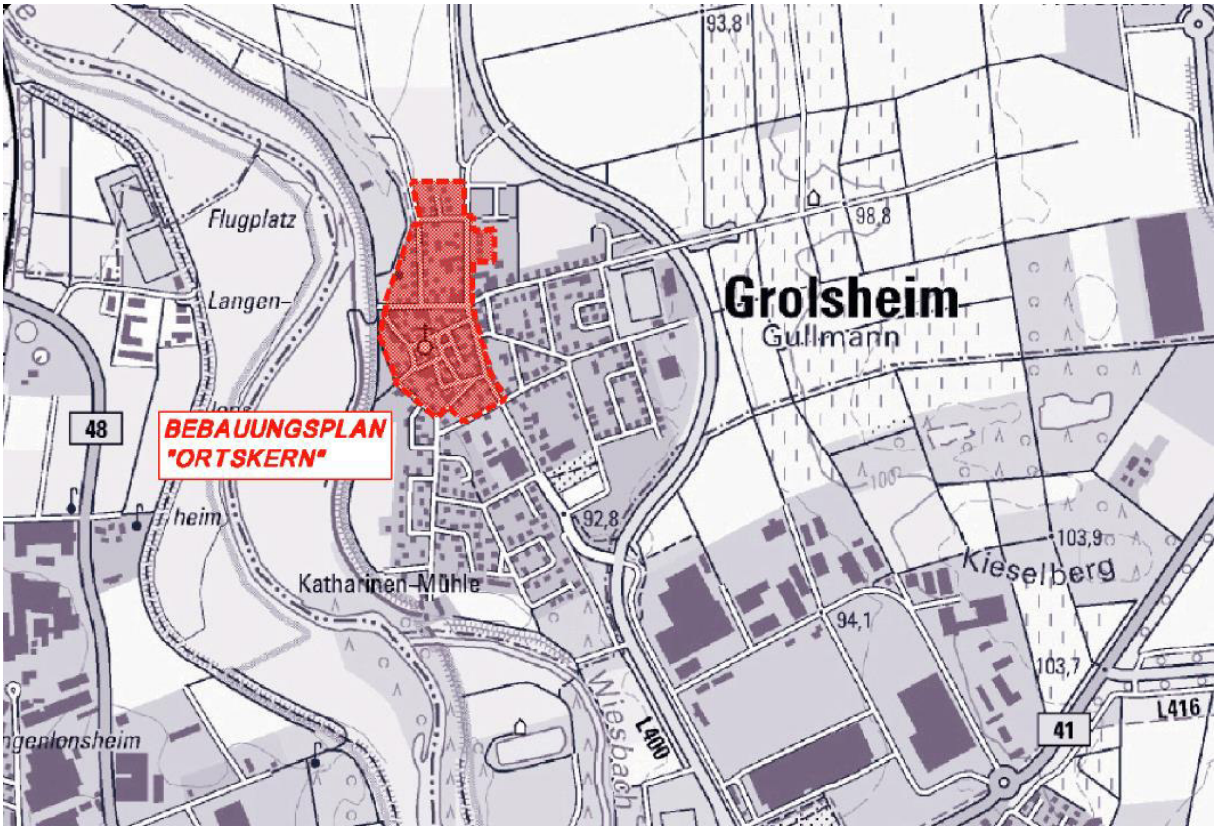



***Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan „Ortskern“ als Gesamtplan (Teile 1 bis 3)***
*(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)*

Um die Innenentwicklung des Ortskerns zu fördern und seinen historischen Charakter zu bewahren, wird der Bebauungsplan Ortskern in drei Teile aufgeteilt. Jeder dieser Teile erhält einen eigenen Bebauungsplan. Das gesamte Gebiet „Ortskern“ umfasst unterschiedliche Nutzungsgebiete, darunter Wohngebiet, Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf. Diese Gebiete werden in vier Ordnungsbereiche gegliedert, die jeweils unterschiedlichen Nutzungen und Bebauungsdichten folgen. Diese Bereiche werden als Ordnungsbereich 1, Ordnungsbereich 2, Ordnungsbereich 3 und Ordnungsbereich 4 (Abkürzung OB) bezeichnet.

Die vorliegende Begründung bezieht sich auf den Bebauungsplan „Ortskern Teil 3".



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

***Abb.: Lageübersicht zum BP „Ortskern Teil 3“*** *(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)*

Der Bebauungsplan „Ortskern Teil 3“ umfasst eine Plangebietsgröße von etwa 3,0 ha und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im Verfahren nach § 13 a BauGB bedarf es zwar keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgrund der Eingriffs-/Ausgleichsregelung, die artenschutzrechtlichen Belange sind in der Planung jedoch trotzdem zu prüfen. Dies wurde in Form einer tabellarischen Prüfung vorgenommen (siehe Kapitel 7 „Landschaftsplanerische Belange“).

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen wird die in Rede stehende Fläche des Bebauungsplans „Ortskern Teil 3“ als Wohnbaufläche und als Mischbaufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan die Wohnbaufläche und Mischbaufläche entsprechend der Flächennutzungsplandarstellungen festsetzt, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Generell kann im vorliegenden Planaufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB ein Bebauungsplan abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist (§ 13 a (2) S. 2). Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist nicht notwendig.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen auszugsweise wiedergegeben:



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

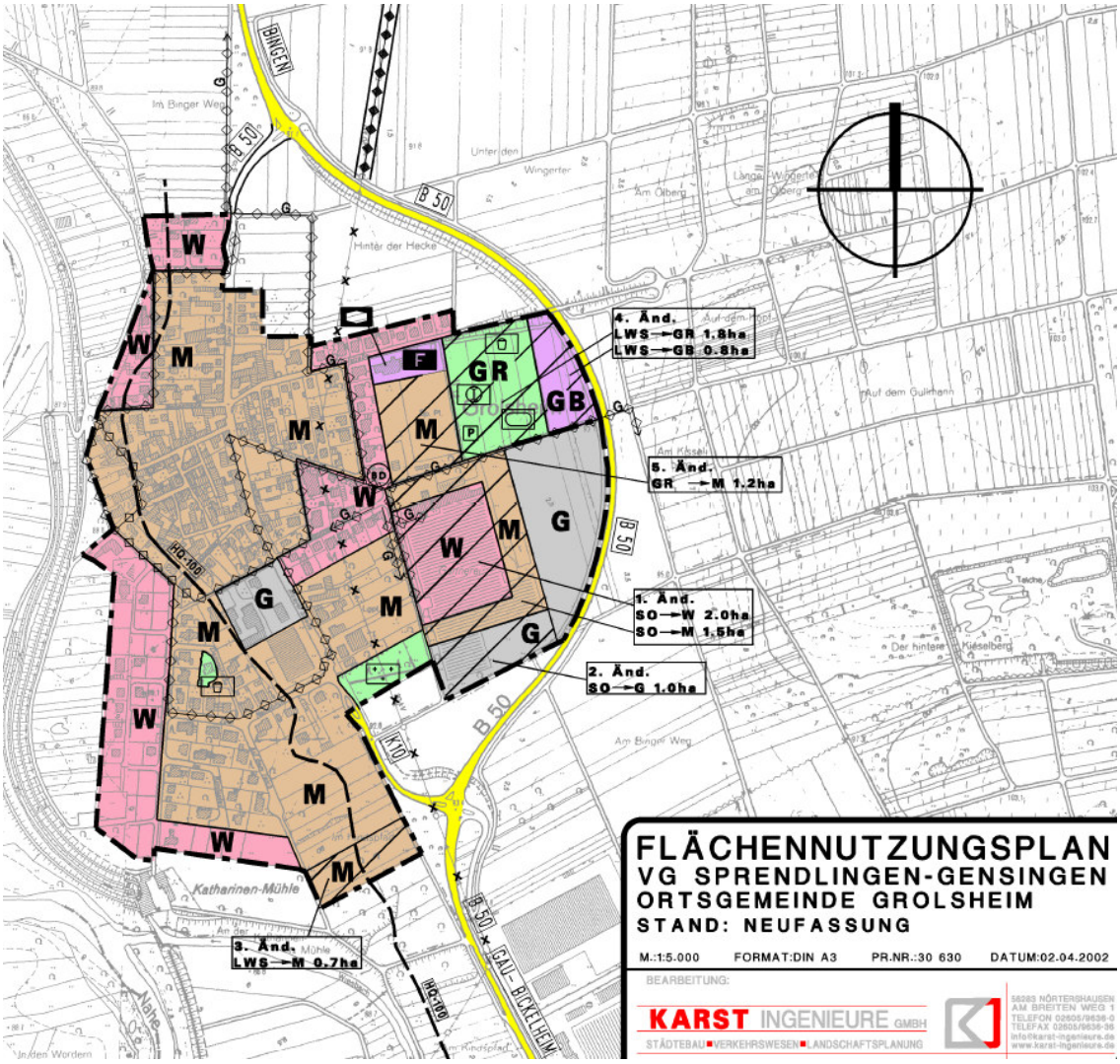



***Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan*** *(unmaßstäbliche Darstellung)*

Darüber hinaus ist anzumerken, dass hinsichtlich der Entwicklung eines geplanten Allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan „Nördlich der Schulstraße II“ (1. Bauabschnitt) im Norden der Ortsgemeinde, eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer nachfolgenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt ist. Zur Vollständigkeitshalber der Flächennutzungsplandarstellungen wird die nachfolgenden Abbildungen zusätzlich berücksichtigt.


56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

***Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen - Bestandsdarstellung vor der inhaltlichen Änderung*** *(unmaßstäbliche Darstellung)*

***Abb.: Ausschnitt aus der Flächennutzungsplanänderung 2010 (wirksam) der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen*** *(unmaßstäbliche Darstellung)*



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

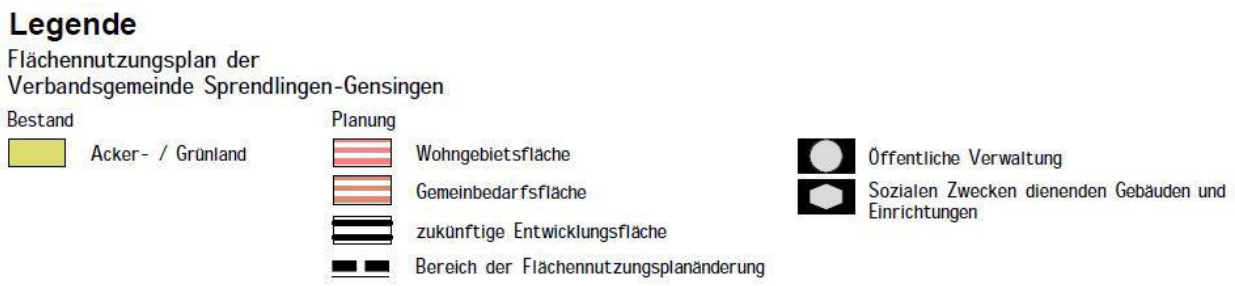



***Abb.: Legende zur Flächennutzungsplanänderung 2010 (wirksam) der Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen*** *(unmaßstäbliche Darstellung)* oder nach **§ 15 LNatSchG**

**Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete:**

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft Nördliches Oberrheintiefland und Naheniederung.

Im Westen des Plangebiets grenzt direkt das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-6210-401) sowie das FFH-Gebiet und zugleich Naturschutzgebiet „Untere Nahe“ (FFH-6113-301, NSG-7133-053) an. Außerdem lässt sich im Westen das Biotopgebiet „Untere Nahe zwischen Büdesheim und Gensingen“ (BK-6013-0003-2013) vorfinden. Innerhalb dieser Schutzgebiete kommen zusätzlich Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* vor. Das Plangebiet selbst liegt nicht in den genannten Schutzgebieten.

Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb eines **Natura-2000-Gebiets** (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Negative Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten. Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** oder nach **§ 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor. Hinsichtlich der Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation sind keine Wasserschutzgebiete durch das Plangebiet betroffen.

**Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.**

## 3 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Die Ortsgemeinde Grolsheim sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Teil 3“ im Westen der bebauten Siedlungslage vor. Der Bebauungsplan überplant einen bereits fast vollständig bebauten Siedlungsraum, für den bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Es liegt für den in Rede stehenden Bereich bisher die planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) vor.

Aufgrund der zuletzt gemachten Erfahrungen der Gemeinde mit einzelnen Bauanträgen für Baulücken- und Umnutzungssituationen und dem jeweils individuellen Bewertungsbedürfnis in Bezug auf den bisher geltenden Maßstab des § 34 BauGB möchte die Ortsgemeinde einen einheitlichen städ-



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

tebaulichen Beurteilungsrahmen aufspannen. Dieser soll über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfolgen, der dann die einheitliche städtebauliche und planungsrechtliche Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen bietet.

Ermöglichte Bebauungen und Versiegelungen betreffen lediglich einige wenige Baulücken. Im Falle von Abriss und Neubau von Gebäuden werden die Zulässigkeiten zukünftig durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ortskern“ geregelt und begrenzt.

Dadurch, dass vereinzelte Baulücken seitens der Flächeneigentümer einer Bebauung zugeführt werden sollen und dass kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet besteht, richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben derzeit gemäß § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Nach § 34 (1) ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Demzufolge wird ein Planvorhaben in Anlehnung an die Zulässigkeiten der Bestands- und angrenzenden Nachbarbebauung orientiert. In der Praxis sind bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB oftmals Bauvorhaben genehmigungsfähig, die über ein großes Maß der baulichen Nutzung verfügen und dadurch zu städtebaulichen Spannungen führen können.

Für das vorliegende Plangebiet werden im Falle von Abriss und Neubau von Gebäuden und genehmigungspflichtigen Umnutzungen die Zulässigkeiten zukünftig durch den vorliegenden Bebauungsplan „Ortskern Teil 3“ geregelt und begrenzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Ortskern Teil 3“ entspricht die Ortsgemeinde Grolsheim dem Gebot der Erforderlichkeit des § 1 (3) BauGB, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch den Bebauungsplan „Ortskern Teil 3“ wird die rechtliche Zulässigkeit und städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei Änderungen des baulichen Bestandes und für die vorhandenen Baulücken gewährleistet.

**Die nachfolgenden Textfestsetzungen sind für den gesamten Bebauungsplan „Ortskern" formuliert und werden entsprechend so wiedergegeben. Ordnungsbereiche, die nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans „Ortskern Teil 3" sind, entfalten entsprechend keine Wirkung. Vorliegend gelten somit nur die Textfestsetzungen zum Ordnungsbereich 2, 3 und 4.**

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskern Teil 3“ setzt Folgendes fest:

- Die Ortsgemeinde Grolsheim beplant im Rahmen ihrer Ortsentwicklung sowohl Wohn- als auch Mischbauflächen innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung und gewährleisten den Erhalt des städtebaulichen Charakters. Für die bereits überwiegend bebauten Flächen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorgesehen. Dies gilt auch für die zukünftige Nutzung baulichen Bestands. So werden neben den bauplanungsrechtlichen Aspekten auch bauordnungsrechtliche Ziele verfolgt.
- Die Ordnungsbereiche 2, 3 und 4 orientieren sich an den wirksamen Flächennutzungsplandarstellungen und der prägenden Charakteristik des Gebietes. Somit wird für den Ordnungsbereich 2 ein Allgemeines Wohngebiet und für die Ordnungsbereiche 3 und 4 ein Mischgebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht jedoch nicht nur den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, sondern auch der Bestandsbebauung. Somit wird eine gewisse Homogenität zur jeweiligen angrenzenden Bestandsbebauung gesichert.



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- Die Höhenfestsetzung sowie die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wurden zusätzlich entsprechend zeitlich jüngerer Bauanträge getroffen. Dadurch wird gewährleistet, dass aus städtebaulicher und ästhetischer Sicht eine ungefähr einheitliche Höhenentwicklung entstehen kann.
- So wie alle Festsetzungen wurde auch die Bauweise in Anlehnung an die Bestandsbebauung festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet und nur für das Mischgebiet des Ordnungsbereiches 3 wurde eine offene Bauweise gewählt. Dabei handelt es sich um Teilbereiche, die noch nicht dem ganz verdichteten Ortskern entsprechen. Das Mischgebiet im Ordnungsbereich 4 entspricht jedoch einem stark verdichteten und historisch gewachsenen Ortskern, weshalb hier keine Festsetzung zur Bauweise getroffen wurde.
- Hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Dachform/Dachneigung wird festgesetzt, dass wenn Gebäude zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans in gewisser Weise bereits errichtet wurden, die jeweilige Grundflächenzahl bzw. Dachform auch bei Umbau/Sanierung/Erweiterung noch zulässig ist. Die zusätzliche Regelung zur Grundflächenzahl bezieht sich hierbei nur auf den stark verdichteten Ordnungsbereich 4, der den historisch gewachsenen Ortskern ausmacht. Durch diese Festsetzung wird ein gewisser Bestandsschutz des eigentlichen Baucharakters gewährleistet, der weiterhin bestehen bleiben soll.

# 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

## 4.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich verlaufende „Binger Straße“. Über die „Binger Straße“ ist eine Anbindung an die Landesstraße L 400 und weiterhin an das überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die innere verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Gemeindestraßen bereits gesichert. Sie werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die „Naherechsstraße“, „Karlsstraße“ und die „Nahestraße“ (im Süden, außerhalb des Geltungsbereichs).

Da die Straßen für die innere verkehrliche Erschließung bereits katastermäßig dargestellt sind, wird auf eine Vermaßung in der Planurkunde bewusst verzichtet. Diese Straßen werden in ihrer derzeitigen Breite belassen und stellen somit keine neue Planstraße dar. Der Ausbau der Straße ist im Geltungsbereich bereits abgeschlossen. Durch die vorgegebenen Straßenverkehrsflächen sind alle Baugrundstücke verkehrlich erschlossen und erreichbar.



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

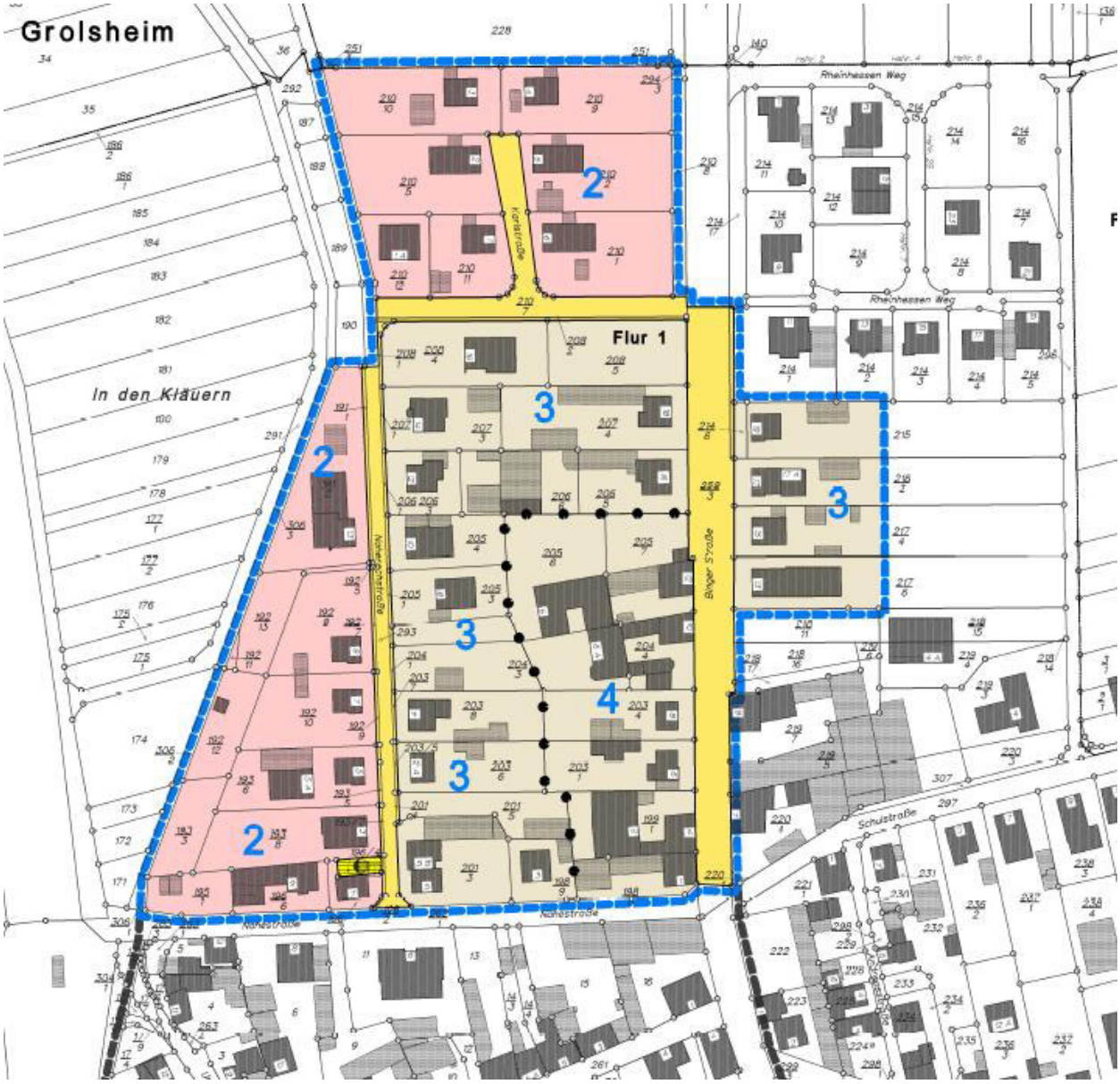



***Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans „Ortskern Teil 3“***

## 4.2 Bebauung

**Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich an der Bestands- und Umgebungsbebauung.

Es wird als **Art der baulichen Nutzung** im **Ordnungsbereich 2** ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO und in den **Ordnungsbereichen 3 und 4** ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauN-



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

VO festgesetzt. Damit wird jeweils der gegebene bauliche Bestand bzw. der bestehende Gebietscharakter festgesetzt und für die Zukunft gesichert.

Darüber hinaus werden Zulässigkeiten und Ausnahmen auf Rechtsgrundlage des § 1 (4-9) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Um die die Qualität des Wohnens innerhalb des Gebietes im Ordnungsbereich 2 zu erhöhen, werden die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen (Ziffer 3), Gartenbaubetriebe (Ziffer 4) sowie Tankstellen (Ziffer 5) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt und somit für das Plangebiet als unzulässig definiert.

Gleiches gilt auch für das Mischgebiet, welches nicht nur dem Wohnen, sondern auch der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Somit wird in den Ordnungsbereichen 3 und 4 gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 6 (2) BauNVO genannten, allgemein zulässigen Tankstellen (Ziffer 7) und Vergnügungsstätten (Ziffer 8) als unzulässig definiert. Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO sind zudem die in § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen soll dem bestehenden Gebietscharakter Rechnung getragen werden und dieser gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des **Maßes der baulichen Nutzung** und der **Höhe der baulichen Anlagen** getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude oder die Umnutzung bestehender Gebäude in Orientierung an die Umgebungs- und Bestandsstrukturen städtebaulich einfügen sollen.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) für die jeweiligen Ordnungsbereiche festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Im Ordnungsbereich 2 wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und im Ordnungsbereich 3 von maximal 0,6 festgesetzt. Demnach können im Ordnungsbereich 2 maximal 40 % und im Ordnungsbereich 3 maximal 60 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden. Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen tragen dem jeweils bestehenden Gebietscharakter Rechnung.

Der Wert der Grundflächenanzahl von 0,4 stellt dabei den von der BauNVO empfohlenen Orientierungswert (früher Höchstwert) für ein Allgemeines Wohngebiet und von 0,6 den Orientierungswert für ein Mischgebiet dar.

Für den Ordnungsbereich 4 wird entsprechend des zulässigen Orientierungswertes für ein Mischgebiet ebenfalls eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt. Da, wie häufig zu beobachten, in einem historischen Ortskern, die Grundstücke relativ dicht bebaut sind, wird zusätzlich zur Grundflächenzahl die Regelung getroffen, dass solche Grundstücke, die zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ortskern“ bereits mit einer Grundflächenzahl von >0,6 genutzt werden, auch bei einem Umbau/Sanierung/Erweiterung bis zu einer Obergrenze von 0,8 ihre Grundstücke nutzen können. Somit wird den Anforderungen an eine Bebauung in einem gewachsenen historischen Ortskern Rechnung getragen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Dabei kann die Ermittlung der Quadratmeter Geschossfläche auf mehrere Geschosse verteilt werden. Die Geschossflächenzahl im Ordnungsbereich 2 wird auf 0,8 und in den Ordnungsbereichen 3 und 4 auf 1,2 begrenzt. Dies bedeutet, dass



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

im Ordnungsbereich 2 maximal 80 % und in den Ordnungsbereichen 3 und 4 maximal 120 % der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Dabei ist zudem die max. zugelassene Anzahl an Vollgeschossen zu berücksichtigten.

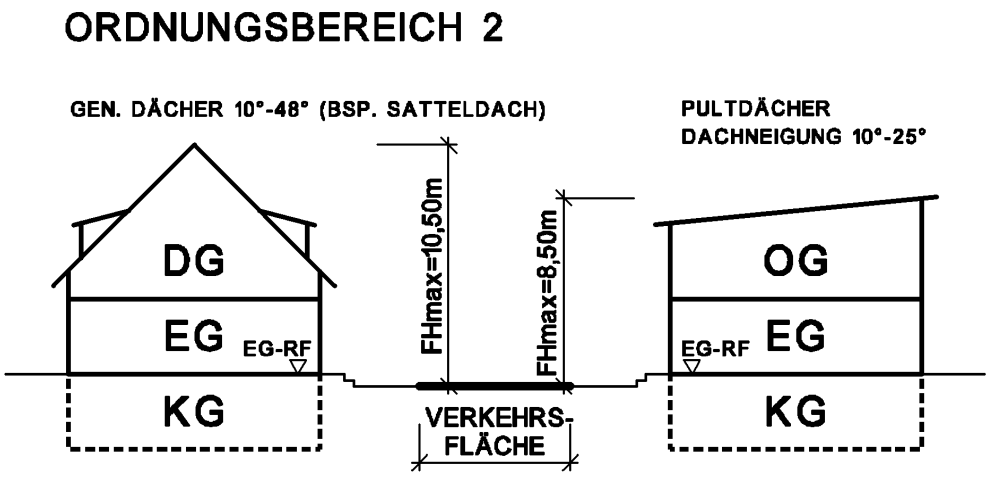
Um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild oder anderer wichtiger Belange zu vermeiden, wird gemäß § 16 (3) Ziffer 2 BauNVO die Festsetzung einer Höchstgrenze zur Zahl der Vollgeschosse bei den zulässigen Gebäuden begrenzt. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplangebiet die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für die Ordnungsbereiche 2 und 3 jeweils mit 2 festgelegt. Im Ordnungsbereich 4 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, da dieser den älteren Ortskernbereich betrifft und hier eine zu große Unterschiedlichkeit vorliegt. Gleichzeitig soll der Bestand hier nicht über Gebühr überreglementiert werden.

Des Weiteren wird die Höchstgrenze der Gebäudehöhen festgesetzt. Die Ortsgemeinde Grolsheim weist insgesamt ein intaktes Ortsbild auf. Daher ist aus städtebaulicher und ästhetischer Sicht eine ungefähr einheitliche Höhenentwicklung notwendig.

Für die Ordnungsbereiche 2 und 3 gilt für alle Dachformen (ausgenommen Pultdach) eine Firsthöhe von maximal 10,50 m und für den Ordnungsbereich 4 von maximal 12,00 m. Bei einseitigem Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst) gilt hingegen für alle Ordnungsbereiche eine Firsthöhe von 8,50 m. Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen. Der obere Maßbezugspunkt wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden die obere Gebäudekante

Als unterer Maßbezugspunkt gilt die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche mit folgender Konkretisierung. Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.






KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

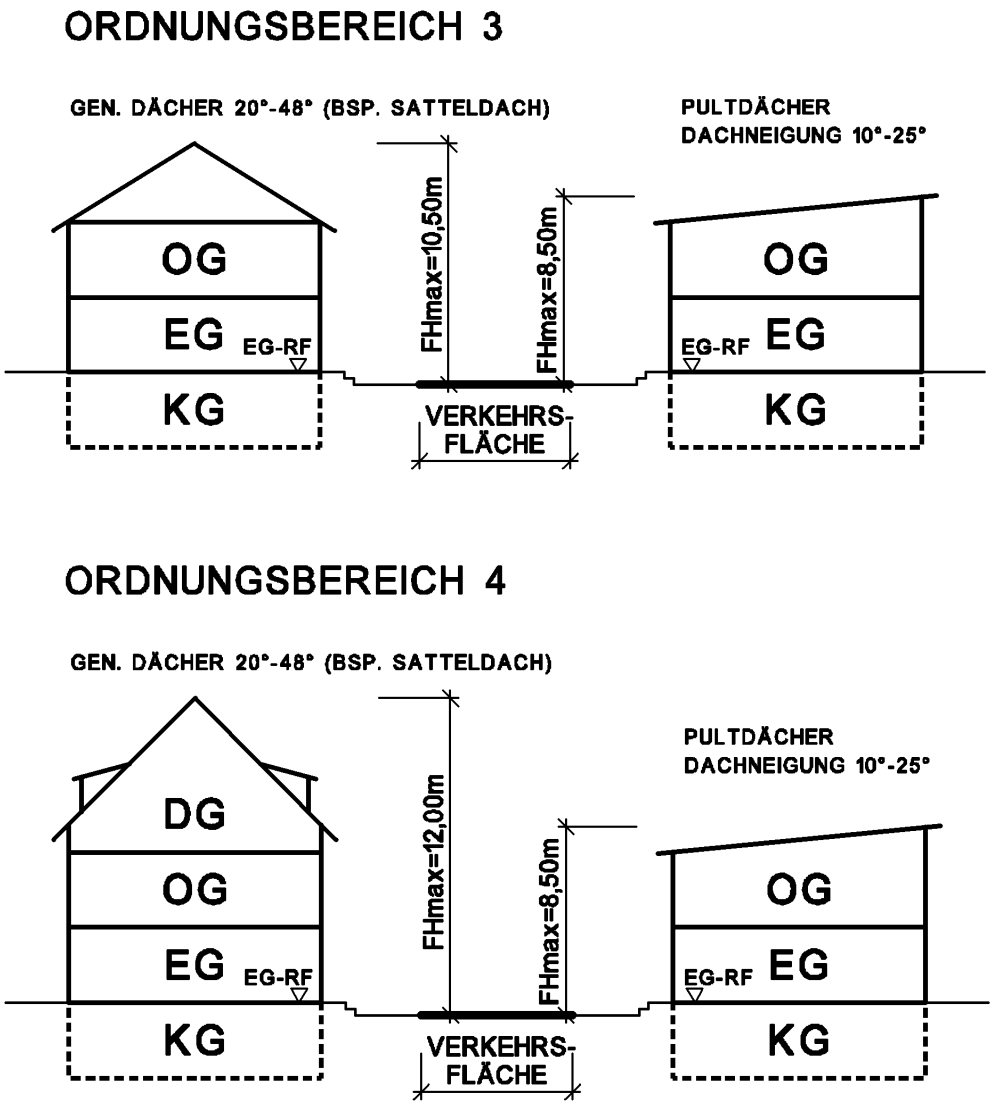



***Abb.: Schemaskizze zur Höhenentwicklung***

**Bauweise:**

Im Plangebiet ist für die Ordnungsbereiche 2 und 3 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für den Ordnungsbereich 4 wird die Bauweise offengehalten.



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Zur Erläuterung: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinander gebaut sind zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild insbesondere für die Baulücken genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt wird. Dadurch wird eine gute Einbindung in das bestehende Ortsbild erreicht.

**Örtliche Bauvorschriften und baugestalterische Empfehlungen:**

Im Bebauungsplan sollen einige wesentliche baugestalterische Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund der gegebenen historischen Bestandssituation soll jedoch keine Überreglementierung erfolgen. Gleichzeitig muss der Situation Rechnung getragen werden, dass bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen in heutiger Zeit nur schwer rechtssicher festgesetzt werden können.

Es werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die insbesondere die äußere Gestaltung baulicher Anlagen bezüglich der Dachneigung regeln, um ein städtebauliches Einfügen neuer Bebauung sicherzustellen.

Die Dachgestaltung ist als ein wesentliches Element in die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds einzubeziehen. Zur Sicherung und Entwicklung einer möglichst homogenen Dachlandschaft entsprechend der Art der baulichen Nutzung, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. im Ordnungsbereich 2 Dachneigungen von 10° bis 48° und in den Ordnungsbereichen 3 und 4 von 20° bis 48° zulässig. Für alle Ordnungsbereiche gilt, dass bei Gebäuden mit Pultdächern die zulässige Dachneigungsspannbreite 10° bis 25° beträgt. Da der Ordnungsbereich 3 und 4 mehr den älteren Siedlungsbereich betrifft, der eher durch steilere Dächer geprägt ist, wird hier der untere Wert der zulässigen Dachneigung auf 20° festgelegt und damit höher als bei Ordnungsbereich 2, der durch eine zeitlich jüngere Wohnbebauung geprägt ist.

Es gibt jedoch im Bestand Ausnahmen von der Regel der ortsbildprägenden Bestandsbebauung, die sich auch durch einzelne Flachdachbauweisen auszeichnen. Es wurde daher folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen: Sind Gebäude zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans „Ortskern Teil 3“ als Flachdachgebäude errichtet, kann bei den jeweiligen Gebäuden die Dachform auch bei Umbau/Sanierung/Erweiterung beibehalten werden.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform im Plangebiet grundsätzlich frei, da diese nicht die ortsbildprägenden Gebäude sind.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare maximale Wandhöhe 8,00 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle. Durch die Festsetzung sollen überhöhte Wandhöhen unterbunden werden, die negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes und der Umgebungsbebauung wirken können.



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise und Empfehlungen, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen und zukünftige Planvorhaben in das Landschaftsbild und die bestehende Bebauung integrieren lassen.

Hierzu wird in den Planunterlagen auf baugestalterische Empfehlungen verwiesen, die in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgelegt worden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten zudem glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk zu verwenden.

Weiterhin sollten Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit offenporigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung des Niederschlagwassers zu gewährleisten.

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen.

## 4.3 Immissionschutz

Für das Plangebiet sind aufgrund des fast vollständig bebauten Siedlungsraumes, der angrenzenden Nachbarbebauung und der damit verbundenen Nutzung keine planungsrelevanten Immissionen zu erwarten.

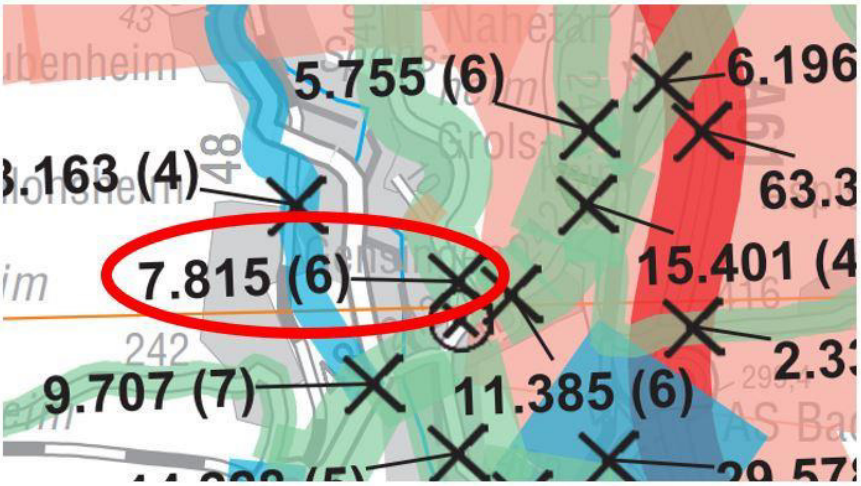
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die östlich verlaufende Landesstraße L 400 unzumutbare Lärmbelastungen für die Ortslage entstehen. Dies betrifft nicht nur Änderungen (Umbau, Sanierung, Erweiterung) des baulichen Bestandes, sondern auch die vorhandenen Baulücken und somit zukünftigen Bauvorhaben.

Seitens der KARST INGENIEURE GMBH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können (siehe Anhang). In der Schallprognose für „lange gerade Straßen und die Lage des Immissionsortes über Straßenniveau“ wurden folgende wesentliche Rahmenparameter berücksichtigt:

- DTV-Wert: 7.815 KFZ/24 h, Schwerlastanteil: 6 %
- Abstand der nächstgelegenen Baugrenze zur Straße von circa 163 m (Emissionsband Straßenmitte) zum Allgemeinen Wohngebiet und 190 m zum Mischgebiet
- gefahrene Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h
- zur Bewertung wurden entsprechend des Gebietstyps sowie der Umgebungsstruktur die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts bzw. eines Mischgebietes mit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts herangezogen



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de




Als Ergebnis der Berechnung ist festzuhalten, dass für das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebietes eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von 2 dB(A) festzustellen ist. Für das Mischgebiet wurde eine maximale Abweichung vom Tages- und Nachtorientierungswert von -4 dB(A) ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse basieren auf der Annahme einer freien Schallausbreitung. Faktisch liegt zwischen dem Plangebiet und der L 400 jedoch weitere Siedlungsbebauung, die insgesamt schallabschirmend wirkt. Zudem befindet sich entlang der L 400 bereits ein Schallschutzwall.

Aufgrund keiner (Mischgebiet) bzw. geringer (Allgemeines Wohngebiet) ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte und den Ausführungen des vorausgegangenen Absatzes, wird ein grundsätzliches Erfordernis zur Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht gesehen.

### 4.4 Denkmalschutz

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Mainz (Tel. 06131/2016-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

### 5.1 Wasserversorgung

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen fast vollständig bebauten Siedlungsraum handelt, ist die Versorgung der Bestandsbebauung und auch der zu überbauenden Grundstücke über das vorhandene Netz sichergestellt.



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

### 5.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets, somit des Ortskerns von Grolsheim erfolgt gemäß der gegebenen Bestandssituation. Durch den Bebauungsplan wird hieran nichts geändert.

Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich der zentralen Kläranlage zugeleitet.

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu minimieren, wird den Grundstückseigentümern die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 – 5 m³ Behältervolumen zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird daraufhin verwiesen, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Demnach sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Sprendlingen-Gensingen und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung).

**Details der Entwässerungsplanung sind letztendlich der konkreten Fachplanung vorbehalten.**

### 5.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie ist durch Anschluss an das örtliche Netz bereits sichergestellt. Unter anderem ist im vorliegenden Bebauungsplan bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ nachrichtlich festgesetzt (siehe Ordnungsbereich 2).

## 6 BODENORDNUNG

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, wurden auch die Grundstücksgrenzen im erforderlichen Umfang gebildet. Weitere bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich.

## 7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

### 7.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB).



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) Satz 3 und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Daher sind bei der rechtlich erforderlichen kumulierenden Betrachtungsweise alle drei Bebauungspläne für den Bereich „Ortskern“ zu betrachten. Die zulässige Grundfläche lässt sich gemäß der nachfolgenden Tabelle ermitteln.

| | Flächennutzung | Nettobauland | GRZ | Zulässige Grundfläche |
|---|---|---|---|---|
| **BP „Ortskern, Teil 1“** | MI (OB 4) | 22.920 m² | 0,6 | 13.752 m² |
| **BP „Ortskern, Teil 2“** | MI (OB 4) | 9.942 m² | 0,6 | 5.965,2 m² |
| **BP „Ortskern, Teil 3“** | MI (OB 3, 4) | 12.687 m² | 0,6 | 7.612,2 m² |
| | WA (OB 2) | 17.994 m² | 0,4 | 7.197,6 m² |
| | | Summe: | | 34.527 m² |

**Damit liegt die Nettobaufläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Es bedarf daher einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls.**

## Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls

Für die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls wird auf ein Prüfungsschema zurückgegriffen, das auf Grundlage der BauGB-Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 durch Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt (Berlin) ausgearbeitet wurde. Dieses ist veröffentlicht in Baurecht 07/2007, S. 1155 ff.

**Prüfungsschema zu Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 bzw. 2017):**

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

| Lfd. Nr. in der Anlage | **Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte Fragen an den Bebauungsplan** | Beantwortung der Frage **JA oder NEIN eintragen** | Falls **JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?<br><br>JA oder NEIN eintragen |
|---|---|---|---|
| | **1** | **2** | **3** |
| 1. | Merkmale des Bebauungsplans | | |
| 1.1 | Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen **Rahmen** i. S. des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **setzt:**<br><br>*Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?*<br><br>(Beachte: Bei dieser Frage geht es nicht nur um UVP-pflichtige Vorhaben, sondern um Vorhaben jeglicher Art) | ***NEIN***<br>*(Der Bebauungsplan überplant lediglich einen bereits fast vollständig bebauten Siedlungsraum. Zusätzliche Versiegelungen betreffen lediglich einige wenige Baulücken. Im Falle von Abriss und Neubau von Gebäuden werden die Zulässigkeiten zukünftig durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt und begrenzt).* | |
| 1.2 | Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan **andere Pläne und Programme beeinflusst**;<br><br>*Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?* | ***NEIN*** | |
| 1.3 | Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich **gesundheitsbezogener Erwägungen**, insbesondere im Hinblick auf die **Förderung der nachhaltigen Entwicklung;**<br><br>*Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbe-* | ***NEIN*** | |



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| | *sondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?* | | |
| 1.4 | Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten **umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;**<br><br>*Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonders relevant?* | ***NEIN*** | |
| 1.5 | Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die **Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.**<br><br>*Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?* | ***NEIN*** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete | Beantwortung der Frage **JA oder NEIN eintragen** | Falls **JA**: Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?<br><br>JA oder NEIN eintragen |
| 2.1 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.**<br><br>*Hat der Plan erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:* | | Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit zu berücksichtigen. |
| 2.1.1 | **Tiere?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.2 | **Pflanzen?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.3 | **Boden?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.4 | **Wasser?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.5 | **Luft?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.6 | **Klima?** | ***NEIN*** | |



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.1.7 | **Landschaft?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.8 | **Biologische Vielfalt?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.9 | **Mensch und Gesundheit?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.10 | **Bevölkerung?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.11 | **Kulturgüter?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.12 | **Sonstige Sachgüter?** | ***NEIN*** | |
| 2.1.13 | **Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?** | ***NEIN*** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.2 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den** kumulativen **und** grenzüberschreitenden **Charakter der Auswirkungen.**<br><br>***Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?*** | ***NEIN*** | |
| 2.3 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die** Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);<br><br>***Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?*** | ***NEIN*** | |
| 2.4 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug** auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;<br><br>***Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?*** | ***NEIN*** | |
| 2.5 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich be-** | | |



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **troffenen Gebiete, insbesondere in Bezug** auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes **auf Grund**<br>• **besonderer natürlichen Merkmale,**<br>• **des kulturellen Erbes,**<br>• **der Intensität der Bodennutzung des Gebiets**<br>**jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;**<br><br>***Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?***<br><br>***Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?*** | ***NEIN*** | |
| | | | |
| 2.6 | **Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf** folgende Gebiete:<br><br>***Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:*** | Beantwortung der Frage **JA oder NEIN eintragen** | **Falls JA:**<br>Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären?<br><br>*JA oder NEIN eintragen* |
| 2.6.1 | **Natura 2000 – Gebiete** nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes? | ***NEIN*** | |
| 2.6.2 | **Naturschutzgebiete** gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst? | ***NEIN*** | |
| 2.6.3 | **Nationalparke** gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst? | ***NEIN*** | |
| 2.6.4 | **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete** gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes? | ***NEIN*** | |



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.6.5 | **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes? | ***NEIN*** | |
| 2.6.6 | **Wasserschutzgebiete** gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), **Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 (4) WHG sowie Überschwemmungsgebiete** gemäß § 76 WHG? | ***NEIN*** | |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten **Umweltqualitätsnormen bereits überschritten** sind? | ***NEIN*** | |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere **Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen** i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes? | ***JA***<br>*(Gemäß RROP Rheinhessen-Nahe 2015 befindet sich die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur; die Ortsgemeinde Grolsheim besitzt <u>keine</u> zentralörtliche Funktion)* | ***NEIN*** |
| 2.6.9 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete **Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler** oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind? | ***NEIN*** | |

**Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

## 7.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

**Artenschutzrechtliche Belange** werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Der Bebauungsplan überplant den bereits fast vollständig bebauten Ortskern der Ortsgemeinde Grolsheim. Nachverdichtungsmöglichkeiten nach den Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans werden lediglich für die wenigen noch verbliebenen Baulücken geschaffen. Bei den im Geltungsbereich zu erwartenden Arten handelt es sich lediglich um störungstolerante kulturfolgende Arten.

Die Gebäude haben eine Bedeutung für gebäudebewohnende und -brütende Vogelarten, wie z.B. Schwalben, Haussperling und Hausrotschwanz. Eine Bedeutung als Quartiere für Fledermäuse kann für die Gebäude im Plangebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Vorsorglich wird daher auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes hingewiesen: „*Vor einer Bau-, Sanierungs-oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen*".

<u>Dem Planvorhaben entgegenstehende unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse werden nicht erkannt.</u>

**Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.**



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# II AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13 a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) Satz 3 und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

| | | |
|---|---|---|
| 12. Oktober 2023 | heu-bb | Grolsheim, den..... |
| Projektnummer: | 12 935 | |
| Bearbeiter: | Dipl.-Ing. Andy Heuser | |
| | Beatrix Busch M. Sc | |
| | Yihan Liu M. Sc | |

**KARST INGENIEUREGmbH**

.....
Florian Hanau (Ortsbürgermeister)

**Anlagen**
*- Schallprognose nach DIN 18005 zur Landesstraße L 400 jeweils für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet*



KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

**Schallprognose nach DIN 18005 zur Landesstraße L 400 jeweils für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet**

# Lärmberechnung nach DIN 18005

(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proj.-Nr | 12 935 | | BP "Ortskern, Teil 3" OG Grolsheim |
| Straße: | L 400 | | |
| | | | Quelle: |
| DTV 2015 | 7815 | Kfz/24 h | aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015 |
| DTV 2030 | 8955 | Kfz/24 h | (DTV 2015 *1,146) |
| p | 6 | % | aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015 |
| Faktor tags | 0,06 | | gem. Angabe LBM |
| Faktor nachts | 0,008 | | gem. Angabe LBM |
| M tags | 537 | Kfz/h | (DTV 2030 * Faktor tags) |
| M nachts | 71 | Kfz/h | (DTV 2030 * Faktor nachts) |
| ***Mittelungspegel*** | | | |
| Lm(25) tags | 66,34 | dB(A) | gem. Formel 5 |
| Lm(25) nachts | 57,55 | db(A) | gem. Formel 5 |
| ***Korrektur: Fahrbahnoberfläche*** | | | |
| L StrO | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 2 |
| ***Korrektur: Höchstgeschwindigkeit*** | | | |
| v | 100 | km/h | |
| L v | 0,00 | dB(A) | gem. Formel 6 |
| ***Korrektur: Steigung*** | | | |
| L Stg | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 3 |
| ***Emissionspegel*** | | | |
| L m,E tags | 66,34 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| L m,E nachts | 57,55 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| ***Korrektur: Luftabsorption (Abstand)*** | | | |
| s | 163 | m | aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte) |
| H | 0 | m | aus B-Plan |
| x | 4,42 | | Zwischenwert gem Formel 26 |
| L s | 11,47 | dB(A) | gem. Formel 26 |
| ***Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen*** | | | |
| L k | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 6 |
| **Beurteilungspegel** | | | |
| Lr tags | 54,86 | | gem. Formel 24 |
| Lr nachts | 46,08 | | gem. Formel 24 |
| gerundet | 55 | | gem. DIN 18005 |
| gerundet | 47 | | gem. DIN 18005 |
| **Orientierungswerte** | | | |
| Gebietsart | WA | | |
| Tagwert: | 55 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| Nachtwert | 45 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| **Abweichung** | | | |
| tags | 0 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |
| nachts | 2 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |

**Maximale Abweichung: 2 dB(A)**



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

# Lärmberechnung nach DIN 18005

(für lange gerade Straßen und Immissionsort über Straßenniveau)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proj.-Nr | 12 935 | | BP "Ortskern, Teil 3" OG Grolsheim |
| Straße: | L 400 | | |
| | | | Quelle: |
| DTV 2015 | 7815 | Kfz/24 h | aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015 |
| DTV 2030 | 8955 | Kfz/24 h | (DTV 2015 * 1,146) |
| p | 6 | % | aus Kartierung Landesbetrieb Mobilität 2015 |
| Faktor tags | 0,06 | | gem. Angabe LBM |
| Faktor nachts | 0,008 | | gem. Angabe LBM |
| M tags | 537 | Kfz/h | (DTV 2030 * Faktor tags) |
| M nachts | 71 | Kfz/h | (DTV 2030 * Faktor nachts) |
| ***Mittelungspegel*** | | | |
| Lm(25) tags | 66,34 | dB(A) | gem. Formel 5 |
| Lm(25) nachts | 57,55 | db(A) | gem. Formel 5 |
| ***Korrektur: Fahrbahnoberfläche*** | | | |
| L StrO | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 2 |
| ***Korrektur: Höchstgeschwindigkeit*** | | | |
| v | 100 | km/h | |
| L v | 0,00 | dB(A) | gem. Formel 6 |
| ***Korrektur: Steigung*** | | | |
| L Stg | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 3 |
| ***Emissionspegel*** | | | |
| L m,E tags | 66,34 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| L m,E nachts | 57,55 | dB(A) | gem. Formel 25 |
| ***Korrektur: Luftabsorption (Abstand)*** | | | |
| s | 190 | m | aus B-Plan (Baugrenze-Straßenmitte) |
| H | 0 | m | aus B-Plan |
| x | 4,56 | | Zwischenwert gem Formel 26 |
| L s | 12,54 | dB(A) | gem. Formel 26 |
| ***Korrektur: Kreuzungen/Einmündungen*** | | | |
| L k | 0 | dB(A) | gem. Tabelle 6 |
| **Beurteilungspegel** | | | |
| Lr tags | 53,80 | | gem. Formel 24 |
| Lr nachts | 45,01 | | gem. Formel 24 |
| gerundet | 54 | | gem. DIN 18005 |
| gerundet | 46 | | gem. DIN 18005 |
| **Orientierungswerte** | | | |
| Gebietsart | MI | | |
| Tagwert: | 60 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| Nachtwert | 50 | dB(A) | aus Beiblatt DIN 18005 |
| **Abweichung** | | | |
| tags | -6 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |
| nachts | -4 | dB(A) | (Beurteilungspegel - Orientierungswert) |
| **Maximale Abweichung:** | | | **-4 dB(A)** |



**KARST** INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de