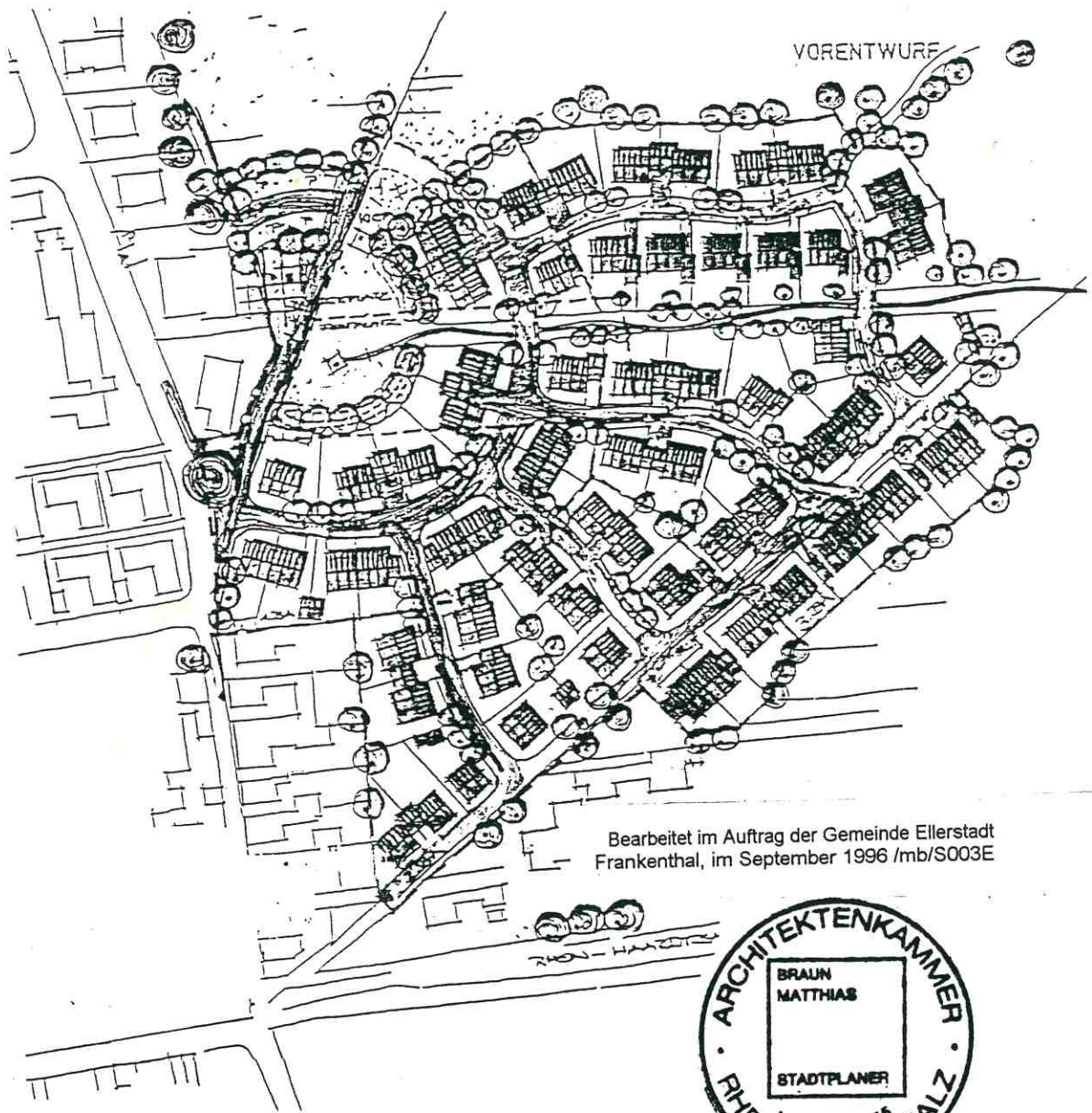
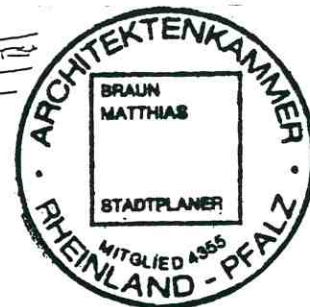


# GEMEINDE ELLERSTADT

## Bebauungsplan "Am Lambsheimer Weg"



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im September 1996 /mb/S003E



ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 06. März 1998  
AZ.: 610-13/13/ELL-11/Ei-Do

# braun

Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Speyerer Straße 50 67202 Frankenthal Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU

2.3. Ausfertigung

Amtsplan



## GEMEINDE ELLERSTADT BEBAUUNGSPLAN "AM LAMBSHEIMER WEG"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

#### Inhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
7. Stellung der baulichen Anlagen
8. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
10. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
13. Flächen für Versorgungsanlagen



## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1702/2 teilw., 1702 teilw., 1701, 1627/3 teilw., 1627/2 teilw., 1627, 1627/4 teilw., 1626 teilw., 1625 teilw., 1624 teilw., 1623, 1623/2 teilw., 1622/1, 1622/2 teilw., 1621 teilw., 1620 teilw., 1619 teilw., 1618 teilw., 1617 teilw., 1616 teilw., 1615, teilw., 1613 teilw., 1612 teilw., 1611 teilw., 1610, 1609, 1606, 1605, 1604, 1603, 1602/2, 1602, 1601, 1600, 1599/2, 1599, 1597/3 teilw., 1595 teilw., 1593 teilw., 1587 teilw., 1586 teilw., 1585 teilw., 1584/2 teilw., 1584 teilw., 1583/1 teilw., 1583/2, 1582/1 teilw., 1582/2, 1581/1 teilw., 1581/2, 1581/3, 1580/2, 1580/3 teilw., 1580/4 teilw., 1567/2 teilw., 1567/4 teilw., 2061/12, 2061/16 teilw., 2076/5 teilw., 2076/6 teilw., 2081/1, 2080/1, 2077/2, 2076/1, 2075/4, 2075/3, 2074/1, Wirtschaftsweg von Kreuzung Lamsheimerstr./ Bahnhofstr. in Richtung Nordosten teilw., Lamsheimer Str. teilw., Bruchstr. teilw..

Die Ersatzflächen zu diesem Bebauungsplan sind im Bebauungsplan „ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AM LAMBSHEIMER WEG“ verbindlich festgesetzt.

## 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2
- Firsthöhe:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Firsthöhe als Höchstgrenze: 8,50 m

Für alle Bereiche gilt:

Der Abstand zwischen der Firsthöhe von Garagen bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den seitlichen Grundstücksflächen und der Firsthöhe der Hauptgebäude muß mindestens 2 m betragen.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

## 4. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 320 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.



**5. Höhenlage der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenlage des Sockels:

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (gemessen in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie) darf maximal 1,00 m betragen.

**6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 6.1 Als Bauweise wird die besondere Bauweise festgesetzt.  
Die besondere Bauweise entspricht mit folgenden Ausnahmen der offenen Bauweise:  
Garagen und Nebenanlagen (§14 BauNVO) in den seitlichen Abstandsflächen eines Grundstücks, die in einer überbaubaren oder einer im Plan als Fläche für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Grundstücksfläche liegen, dürfen -sofern sie ein geneigtes Dach, das die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben muß- am First höher sein als im § 8 Abs. 9 LBauO beschrieben. Die Festsetzungen unter Punkt 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu beachten. § 66 LBauO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- 6.2 Im Bereich "C" sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in der östlichen seitlichen Grundstücksfläche zulässig.
- 6.3 Im Baugebiet sind nur Einzel- und / oder Doppelhäuser entsprechend der Eintragung in die Nutzungsschablone zulässig.  
Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.
- 7. Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.  
Nebenfirstrichtungen sind zulässig.  
Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen zulässig.
- 8. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.
- 9. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Alle Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als verkehrsberuhigte Bereiche in niveaugleichem Ausbau auszubilden.
- 10. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 10.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 10.2 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen, falls in der Planzeichnung durch die Darstellungen zu den Stellplätzen und Garagen keine anderen Festsetzungen getroffen sind.



**11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Regelung der Oberflächenwasserversickerung, Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 iVm. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)

Öffentliche Flächen

- 11.1 Die Oberflächen der Wirtschaftswege und Nebenwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.
- 11.2 Die Oberfläche des Platzes am Lamsheimer Weg (öffentliche Grünfläche) ist mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.

Private Flächen

- 11.3 Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, daß Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasensteine, Rasengitterplatten, Schotterrasen, o.ä.) erstellt werden dürfen.
- 11.4 Zur Versickerung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein Rückhalteraum von 4 m<sup>3</sup> vorzusehen. Dieser ist in flachen Rückhalte- u. Versickerungsmulden herzustellen, ansonsten in Teichen, Rigolen oder Schächten (vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung).
- 11.5 Private Stellplätze im seitlichen Grundstücksbereich sind mit Pergolen bzw. Rankgerüsten zu überbauen und zu begrünen.

Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsfläche (öffentlich)

- 11.6 In den im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen sind an den eingezeichneten Stellen jeweils Laubgehölzhochstämme, entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.1, in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.
- 11.7 Als Randbegrenzung der Versickerungsmulde im Osten des Baugebiets sind entlang der Straße und entlang des Wirtschaftswegs Strachpflanzungen aus heimischen Sträuchern, entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.2., in einem Pflanzabstand von 1x1 m zu pflanzen.
- 11.8 Mindestanforderungen für Pflanzungen nach Pflanzliste 2.1.2.1 und 2.1.2.2  
(Die Pflanzlisten sind als Vorschlagslisten anzusehen):  
für Einzelbäume: Stammumfang > 14 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);  
für Strauchgehölze: Qualität Str 2xv oB 60-100 cm
- 11.9 Die im Plan gekennzeichnete Fläche (Versickerungsfläche) ist mit einer Gräser-Kräuter-Mischung in Anlehnung an standorttypische Wiesenausbildungen einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd nach dem 20. August). Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.
- 11.10 Der Wasserlauf ist offenzulegen und mit bachbegleitenden Gehölzarten nach Pflanzliste 2.1.2.3 bzw. 2.1.2.4 zu bepflanzen.  
Eventuell aufkommende Röhrichtflächen sind nach Erfordernis zu mähen.  
Nach Erfordernis ist eine Entkrautung des Gewässers durchzuführen.  
Die Gewässersohle ist alle 5-10 Jahre zu räumen. Die Durchführung der Räumung muß außerhalb der Vegetationsperiode erfolgen. Schonzeiten von Fischen sind zu beachten. Die Räumung hat in Teilabschnitten zu erfolgen.



**12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 12.1 Für den Straßenraum wirksam sind mit Ersatzverpflichtung Bäume auf privaten Grundstücken untereinander in Reihe zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind mit Abweichungen von bis zu 3 m verbindlich. Für diese Bepflanzung sind Bäume der Pflanzliste 2.1.2.1 (Grünflächen - Bäume) zu verwenden.
- 12.2 Zur Ergänzung der grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich wird auf den an die freie Landschaft angrenzenden Randbaugrundstücken ein privater Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichnung) festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (60-100 cm, 2 x v. o.B., 1 Strauch/qm) dicht einzupflanzen; zusätzlich sind im Bereich dieses Streifens mind. 2 hochstämmige Laubbäume/Baugrundstück zu pflanzen. Anpflanzungen nach 2.4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können auf diese Festsetzung angerechnet werden.
- 12.3 Für Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste 2.1.1 zu verwenden.
- 12.4 Die öffentliche Grünfläche (Platz) ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.1 und 2.1.2.2 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen, wobei die Pflanzlisten als Vorschlagslisten anzusehen sind.  
Mindestanforderung:  
für Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);  
für Strauchgehölze: Qualität Str 2xv oB 60-100 cm;  
für Obsthochstämme: Stammumfang > 10 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
- 12.5 Die öffentliche Grünfläche an der Lamsheimer Straße ist an den im Plan gekennzeichneten Stellen dauerhaft und raumbildend mit standortgerechten Bäumen und niedrigwachsenden Sträuchern entsprechend der Pflanzliste 2.1.2.1 und 2.1.2.2 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Die Höhe der Sträucher darf 50 cm nicht übersteigen (Sichtdreieck).
- 12.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen aller nicht in den Hauptbaukörper integrierter Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Dächer von Gartenlauben und Geräteschuppen bis zu einer Dachneigung von 15° nur mit einer 100-%igen Dachbegrünung zulässig.  
Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 6 cm Substrat betragen.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 12.7 Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist, da es sich hier um alte Obstbaumhochstämme handelt, soweit möglich zu erhalten.
- 12.8 Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
- 12.9 Der im Plan gekennzeichnete Strauchbestand ist zu erhalten.

**13. Flächen für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Die Fläche mit der Flächensignatur „Zweckbestimmung Elektrizität“ ist für die Trafostation vorzuhalten. Die Festsetzungen nach Punkt 1.1 der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen müssen nicht berücksichtigt werden.



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März 1995.

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

##### 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Die Firsthöhe des Daches einer Nebenanlage (§ 14 BauNVO) bzw. einer Garage darf bis maximal 2m unter die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes gehen.

Die Dachneigungen von Hauptgebäude, Garage und/oder Nebenanlage (§ 14 BauNVO) eines Grundstücks müssen gleich sein.

##### 1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel und Dachsteine zulässig. Die Farbgebung hat für alle geeigneten Dächer in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen (siehe hierzu auch Punkt 1.1.1).

##### 1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte offene Regenrinne auszubilden.

Für Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.



#### 1.1.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur in Form von Satteldachgauben oder Dreiecksgauben zulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Eine Dreiecksgaube darf nicht breiter als 2,50 m sein, gemessen am Fuß der Gaube. Die Breite der Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als 40 % der zu dieser Dachseite gehörigen Trauflänge einzeln oder als Summe betragen.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

#### Zwerchhäuser

Die Breite eines Zwerchhauses darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Breite der Zwerchhäuser darf nicht mehr als 1/3 der Länge des Hauptgebäudes - gemessen an der dem Zwerchhaus zugeordneten Gebäudeseite - einzeln oder als Summe betragen.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 4 m<sup>2</sup> Glasfläche pro Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

#### 1.2 Solaranlagen

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, flächenbündig mit der Dachhaut oder mit einem Abstand von maximal 10 cm parallel zur Dachfläche anzubringen.

#### 1.3 Fassadengestaltung

##### 1.3.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grob gemusterte Putze, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Keramik, Faserzement oder Metallpaneele, alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien sowie Materialien mit umweltschädlichen Auswirkungen.

Fensterelemente sowie Türen und Tore mit metallisch glänzender Oberfläche sind nicht zulässig.

##### 1.3.2 Fassadengliederung (Fensteröffnungen und Fenster)

Zum öffentlichen Straßenraum sind Fensteröffnungen in Fassaden so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.

#### 1.4 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.



## 2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

(siehe hierzu Punkt 9. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 In den in Punkt 2.1 genannten Bereichen und für Stellplätze, Zufahrten und Garagen sind Abgrabungen, außer für außenliegende Kellertreppen in flächenmäßig untergeordneter Form, unzulässig.
- 2.3 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m - gemessen ab der Oberkante Straßenbelag - möglich.
- 2.4 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume II. Ordnung oder Obstbäume (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzliste 2.1.1.1 bzw. 2.1.1.2 zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.5 Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muß mindestens 80 % betragen. Hierbei sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.
- 2.6 Für die Pflanzungen sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste 2.1.1 zu verwenden.

## 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 1,0 m über Oberkante Gelände, zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen; bei diesen sind Hecken - soweit sie das Sichtdreieck im Straßenkreuzungsbereich nicht beeinträchtigen - mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
- 3.2 Sie können auch als Holzzäune oder als Metallzäune bis zu max. 1,5 m Höhe errichtet werden, müssen dann aber mindestens 1 m von der Grenze abgerückt und vollflächig begrünt werden.
- 3.3 Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten und in transparenter Form (Holz-, Drahtzäune) erstellt werden.
- 3.4 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.5 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

## 4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

### 4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Straße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlchrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

#### 4.2 Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen müssen dem farblichen Ton der umgebenden Bauteile angepaßt sein.

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

Der Landespflegerische Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Ellerstadt, 25.03.98



*Reute, Ortsbürgermeister*

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt  
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im September 1996/S003e/tf960925



## Hinweise

### 2.1 Pflanzenliste - Auswahl

#### 2.1.1 Hausgarten - Auswahl

##### 2.1.1.1 Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus controversa	Etagen-Hartriegel
Corylus colurna	Baumhasel
Malus i.S.	Zierapfel
Prunus i.S.	Kirsche
Pyrus i.S.	Birne
Sorbus i.S.	Mehlbeere, Eberesche usw.
Tilia i.S.	Linden

##### 2.1.1.2 Obstgehölze

Alte Hochstamm-Obstbaumarten:

Apfel:	"Boskop"
	"Gewürzluiken"
	"Gravensteiner"
	"Klarapfel"
	"Roter Berlepsch"
Birne:	"Clapps Liebling"
	"Gellerts Butterbirne"
	"Gute Graue"
Pfirsich:	"Ellerstadter Rote"
Sauerkirsche:	"Schattenmorelle"
Süßkirschen	
Apricosen	

und andere Sorten

### 2.1.1.3 Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia in Sorten	Schmetterlingsflieder
Caryopteris clandonensis	Bartblumenstrauch
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia	Forsythie
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Strauch- u. Zierrosen	
u.a.	

### 2.1.1.4 Kletterpflanzen

Aristolochia macr.	Pfeifenwinde
Clematis - Arten	Waldreben in Arten
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Lonicera - Arten	Geißblatt Arten
Parthenocissus tric. "Veitchii"	Wilder Wein
Vitis vinifera	Weinrebe

### 2.1.2 Grünflächen - Auswahl

#### 2.1.2.1 Bäume

Acer platanoides i.S.	Spitzahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus H	Hainbuche
Juglans regia	Walnus
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus dulcis	Eßmandel
Pyrus calleryana	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstgehölzhochstämme	

### 2.1.2.2 Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.S.	Rosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 2.1.2.3 Bachbegleitende Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus carpinifolia "Wredei"	Gold-Ulme

### 2.1.2.4 Bachbegleitende Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung darf nicht mehr als 10 % der Anzahl der Gehölze betragen.

## 2.2 Bodenschutz

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.  
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben und zu lagern.



## **Begründung zum Bebauungsplan**

Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan "Am Lamsheimer Weg"

### **Inhalt**

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**
2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
4. **Bestandssituation**
5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
6. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten der Erschließung**
10. **Empfehlung**

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

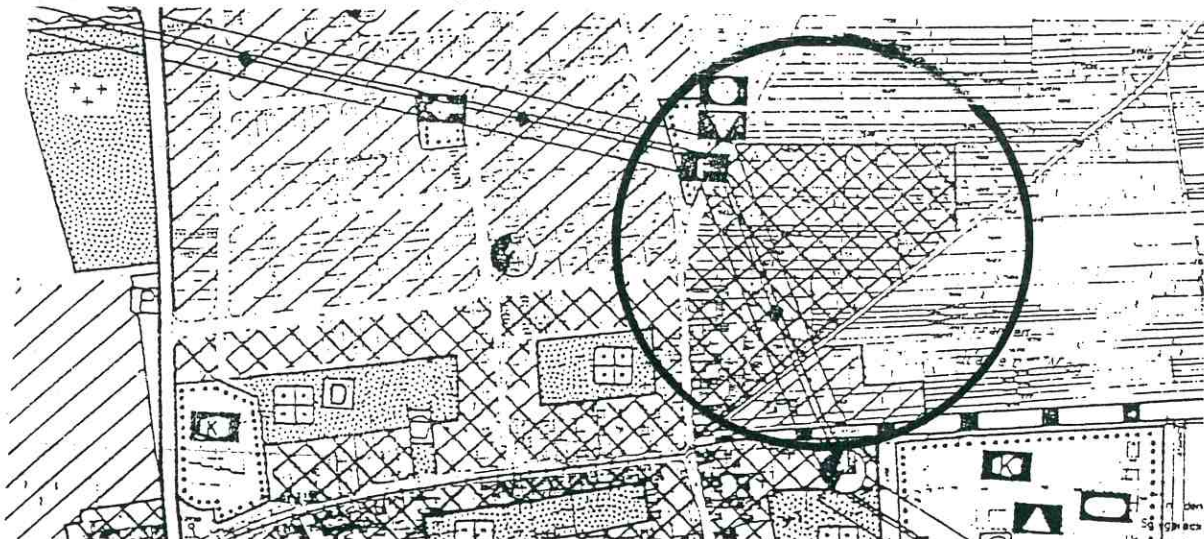
Eine gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen, sowohl aus den Reihen der eigenen Gemeinde (Eigenentwicklung) als auch von Seiten Ortsfremder (kleinräumiger Einzugsbereich, Achse Ludwigshafen - Bad Dürkheim), machte es für den Rat der Gemeinde Ellerstadt notwendig, Wohnbauflächen zu erschließen.

Die hohe Nachfrage und der Bedarf begründen sich damit, daß die Gemeinde durch ihre besondere Lagegunst an der Rhein-Haardt-Bahn (zwei Haltepunkte) und mit der nahegelegenen B 650 sehr gut an das Mittelzentrum Bad Dürkheim und an das Oberzentrum Ludwigshafen-Mannheim angebunden ist. Es kann, verglichen mit den Grundstückspreisen am Haardtrand und denen des Ballungszentrums Ludwigshafen-Mannheim, günstigeres Bauland zur Verfügung gestellt werden. Außerdem wurden in der Gemeinde seit 1977 (Baugebiet „Bremenpfad“) keine größeren Wohnbauflächen mehr erschlossen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind zwar noch einige Flächen zur Wohnnutzung ausgewiesen, die Erschließung der Flächen wäre jedoch aufwendig. Das Abwasserkanalnetz müßte auf die zusätzlich anfallenden Abwassermengen angepaßt werden.

Der Rat der Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, die im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Baufläche im Osten der Gemeinde, im Bereich Festplatz, als Wohnbaufläche zu nutzen, die Fläche zu erweitern und einen harmonischen Ortsrand zu schaffen.

Lageplan / Ausschnitt Flächennutzungsplan



Der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde kann somit Rechnung getragen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faßte der Gemeinderat der Gemeinde Ellerstadt am ..... den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz.



## 2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Absicht, das Plangebiet als Wohnbaufläche auszuweisen, entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dieser sieht an der Stelle ein gegenüber der beabsichtigten Planung flächenmäßig kleineres Mischgebiet vor.

Da in der Gemeinde die Nachfrage nach Mischgebietsnutzungen gering ist und nichtstörende Gewerbebetriebe besser in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet im Norden der Gemeinde untergebracht werden sollten, ist eine Widmung der Fläche als allgemeines Wohngebiet sinnvoll.

Aus städtebaulicher Sicht steht der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle nichts entgegen. Die umliegenden Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, freie Landschaft) stellen für das projektierte Wohngebiet kein Konfliktpotential dar.

Um der Wohnbaulandnachfrage gerecht zu werden und gestalterisch eine harmonische Ortsabrundung zu erreichen, ist eine Erweiterung der zur Zeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche vorgesehen. Dieser Gebietsenerweiterung steht nach Abstimmung mit dem übergeordneten Planungsträger (Kreisverwaltung) nichts entgegen. Evtl. könnten andere, zur Zeit schon im Flächennutzungsplan ausgewiesene, jedoch nur unter höherem Aufwand erschließbare Flächen für die kurz- u. mittelfristige Erschließung zurückgestellt werden.

Die Baufläche soll im Rahmen des beschleunigten, qualifizierten Bauleitplanverfahrens erschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern und der neuen Planung anzupassen.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke: 1702/2 teilw., 1702 teilw., 1701, 1627/3 teilw., 1627/2 teilw., 1627, 1627/4 teilw., 1626 teilw., 1625 teilw., 1624 teilw., 1623, 1623/2 teilw., 1622/1, 1622/2 teilw., 1621 teilw., 1620 teilw., 1619 teilw., 1618 teilw., 1617 teilw., 1616 teilw., 1615 teilw., 1613 teilw., 1612 teilw., 1611 teilw., 1610, 1609, 1606, 1605, 1604, 1603, 1602/2, 1602, 1601, 1600, 1599/2, 1599, 1597/3 teilw., 1595 teilw., 1593 teilw., 1587 teilw., 1586 teilw., 1585 teilw., 1584/2 teilw., 1584 teilw., 1583/1 teilw., 1583/2, 1582/1 teilw., 1582/2, 1581/1 teilw., 1581/2, 1581/3, 1580/2, 1580/3 teilw., 1580/4 teilw., 1567/2 teilw., 1567/4 teilw., 2061/12, 2061/16 teilw., 2076/5 teilw., 2076/6 teilw., 2081/1, 2080/1, 2077/2, 2076/1, 2075/4, 2075/3, 2074/1, Wirtschaftsweg von Kreuzung Lambsheimer Straße/ Bahnstraße in Richtung Nordosten teilw., Lambsheimer Straße teilw., Bruchstraße teilw..

Ersatzflächen: Der landespflegerische Ausgleich wurde, soweit möglich, im Plangebiet durch grünordnerische Festsetzungen verwirklicht. Nach Bestandsaufnahme und Analyse der Planung wurde von Seiten der Landespflege festgestellt, daß zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet Ersatzflächen ausgewiesen werden müssen.

Diese Ersatzflächen sind in einem gesonderten Bebauungsplan ausgewiesen (Bebauungsplan „ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AM LAMBSHEIMER WEG“).



#### 4. Bestandssituation

##### Derzeitige Nutzung

Teile der Fläche sind als landwirtschaftliche Fläche für den Weinbau genutzt. In anderen Bereichen sind Streuobstwiesen angelegt. Eine sehr große Fläche, der derzeitige Festplatz, ist versiegelt und hat keine ökologische Funktion (siehe hierzu auch die Bestandsaufnahme zum Landespflegerischen Planungsbeitrag). Auf dem Grundstück 1610 befindet sich ein Lagerschuppen, der später im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen abgerissen werden soll. Das Gebäude ist im Bebauungsplan als „zu beseitigende bauliche Anlage“ gekennzeichnet.

Im Gebiet ist ein Graben zur Oberflächenentwässerung angelegt. Im Bereich des Festplatzes ist dieser Graben verrohrt. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

##### Randnutzungen

In angrenzenden Randbereichen des Plangebiets sind öffentliche Einrichtungen wie Bürgerhaus und Feuerwehr angesiedelt (Nordwesten). Westlich davon, jenseits der Bruchstraße, befindet sich das Wohngebiet „Bremenpfad“ (allgemeines u. reines Wohngebiet). Südlich davon ist ein Dorfgebiet und ein reines Wohngebiet (Bebauungsplan „Kirchgewann“) ausgewiesen.

Im Süden grenzt das Baugebiet an die alte bebaute Ortslage (Dorfgebiet).

Nördlich und westlich des Geltungsbereichs schließt die freie Landschaft mit Streuobstwiesen, Nutzgärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

##### Äußere Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist über die bestehenden Erschließungsstraßen gut angebunden. Aus Richtung Norden in den Ort kommend (Erpolzheimer Straße) erreicht man das Plangebiet über die Haardtstraße. Kommt man aus Richtung Gönnheim, bewegt man sich über die Speyerer Straße, biegt in Richtung Norden in die Lamsheimer Straße und erreicht, die Rhein-Haardt-Bahn überquerend, das Plangebiet.

Die Kreuzung Lamsheimer Straße / Rhein-Haardt-Bahn ist sehr unübersichtlich. Der Kreuzungsbereich ist vorsichtig und langsam zu befahren. Sobald an dieser Stelle eine Neuordnung der Verkehrsführung möglich ist, sollte der Bereich überplant werden.

Zur Sicherung der Kreuzung wurde während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Ampelanlage eingebaut. Die schwierige Verkehrssituation hat sich somit entschärft.

Die Rhein-Haardt-Bahn-Haltestelle südlich des Plangebiets stellt einen hohen Standortvorteil bei der Erschließung des Wohngebiets dar - ein weiterer Grund, dieses Gebiet vorrangig als Baufläche auszuweisen.

##### Innere Erschließung

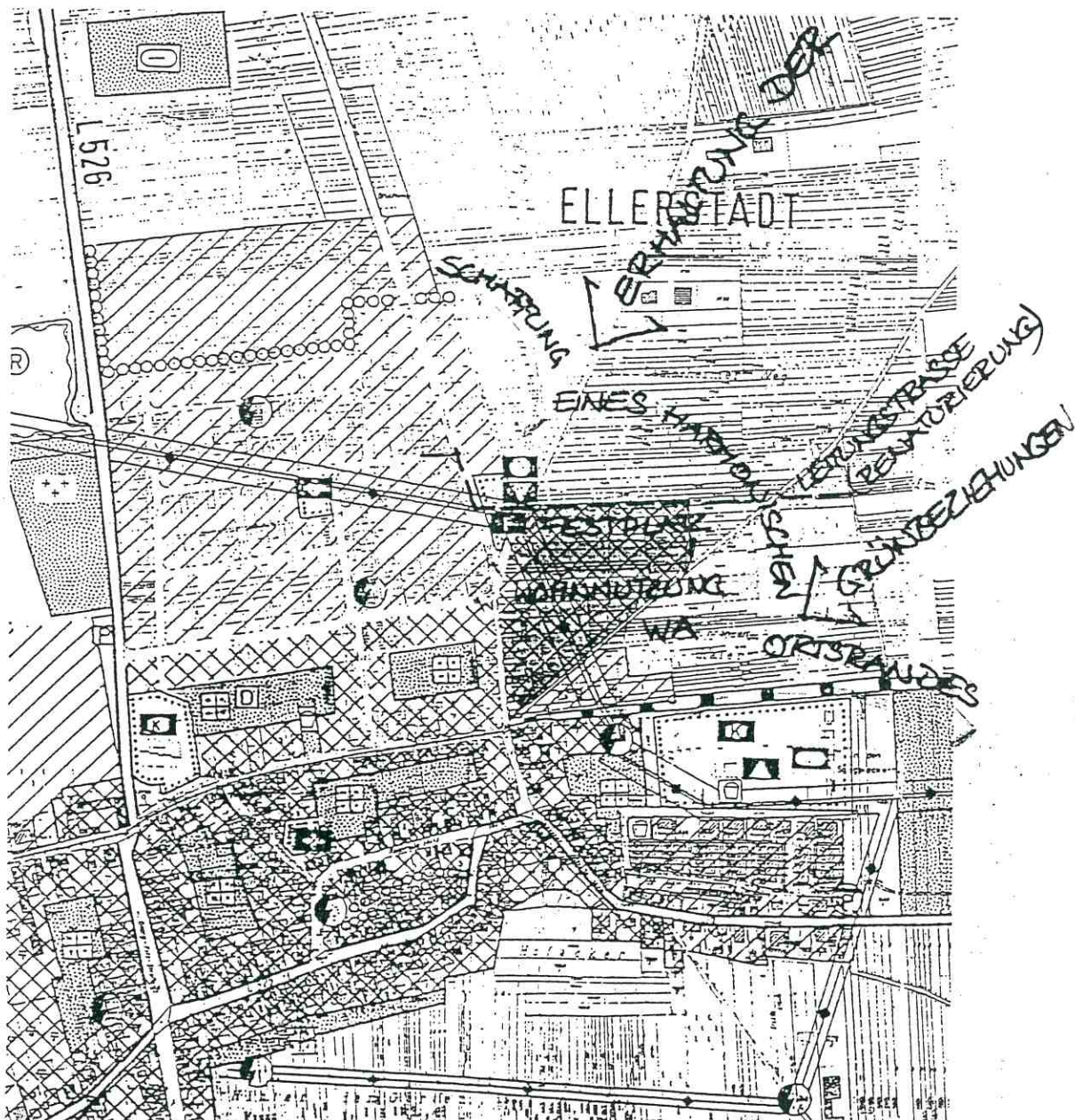
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen teilweise zwei Wirtschaftswege, bzw. das Gebiet wird von diesen Wegen tangiert (Lamsheimer Weg, Frankenthaler Weg). Die Wirtschaftswege erschließen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gebiet weitere Flächen im Norden und Osten der Gemeinde Ellerstadt.

Der im Gebiet befindliche offenliegende Grabenbereich ist zur Zeit über den Festplatz erreichbar.

## 5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Da die anderen im Flächennutzungsplan Ellerstadt (Verbandsgemeinde Wachenheim) ausgewiesenen Wohnbauflächen, wie bereits oben beschrieben, nur unter sehr hohem Aufwand erschlossen werden können, handelt es sich bei diesem Plangebiet im Osten der Ortslage um eine Fläche, die entwässerungstechnisch und bezüglich der Anbindung an das Schienen- und Straßennetz prädestiniert ist. Bei der Überplanung dieser Fläche soll diesen Faktoren eine besondere Aufmerksamkeit beigemessen werden.

Außerdem liegt der Planung ein Konzept zur Grünvernetzung und zur Bildung eines neuen kleeblattartigen Ortsrands zugrunde, was die Verbindung innerörtlicher Grünbereiche (Nutz-, Ziergärten) mit der den Ort umgebenden Freiflächen sichert. Diese kleeblattartige Struktur des Orts beeinflusst u.a. die Festlegungen der überbaubaren Flächen und somit die Festlegung der Gebietsgrenzen zum Bebauungsplan.



Neben dieser übergeordneten Konzeption sind auch einige Schwerpunkte aus dem bestehenden Gebiet heraus zu beachten.

Die zur Zeit überaus große und nur sehr selten genutzte versiegelte Fläche des Festplatzes steht grundsätzlich zur Disposition, obgleich diese Nutzungsmöglichkeit, wenn auch in flächenmäßig reduzierter Form, wieder in die Planung integriert werden kann.

Die Unterbringung einer Platzfläche war somit neben anderen Faktoren (Ökologie, Öffnung des Grabens, Anbindung an den IV und den ÖPNV) der Ausgangspunkt der erarbeiteten Planungsalternativen.

Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien wurden in die Planung aufgenommen; die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Dimensionierung der Gebäude etc.

Alternative I A



Alternative I B



Die Alternativen I A und I B gehen von der Anlage eines dörflich geprägten Platzes mit baulich definierten Platzwänden aus. Der Platz soll mit einer wassergebundenen Wegedecke angelegt werden und für Kinder- und Erwachsenenspiel (Boccia, Boule) genutzt werden. Temporär wäre, auf dem mit Bäumen bepflanzten Platz (Baumdach), die Festplatznutzung mit der Unterbringung von Ständen etc. möglich. Das Baugebiet ist, abschnittsweise bebaubar, über Schleifenstraßen erschlossen. Der Ortsrand ist stark eingegrünt. Der verrohrte Regenwasserabfluß im Norden ist offengelegt.

In der Alternative I B ist die Variante einer Gebietserweiterung durchgespielt. Auf die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde wird somit reagiert.

Alternative II A



Alternative II B



Diese Planung sieht den Platz am nordwestlichen Rand des Gebiets vor. Die beschriebene kleeblattartige Grünvernetzung wird damit verstärkt. Der Platz ist einerseits von der empfindlichen Wohnbebauung abgewandt, jedoch dem Bürgerhaus zuorientiert. Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung werden somit vermieden, Führungsvorteile (Toilettenbenutzung im Bürgerhaus bei der Festplatznutzung etc.) werden ausgenutzt. Die prägnante Straßentrassierung (Kreissegment, Schleifen) fördert die Identifikation im Gebiet. Die Variante B zeigt wiederum die Gebietserweiterungsmöglichkeit. Auch bei dieser Planung ist eine abschnittsweise Bebaubarkeit möglich. Der verrohrte Wasserabflußgraben ist in beiden Varianten offengelegt.

Alternative 3



Die große Verkehrsfläche, die zur Zeit im Bereich Kreuzung Lamsheimer Straße / Haardtstraße besteht, wird in diesem Entwurf aufgeweitet zu einem Platz. Die Erschließung geschieht über bogenförmige, verkehrsberuhigte Straßen. Die Planung geht von einer Baugebietserweiterung aus. Eine abschnittsweise Bebaubarkeit ist gegeben.

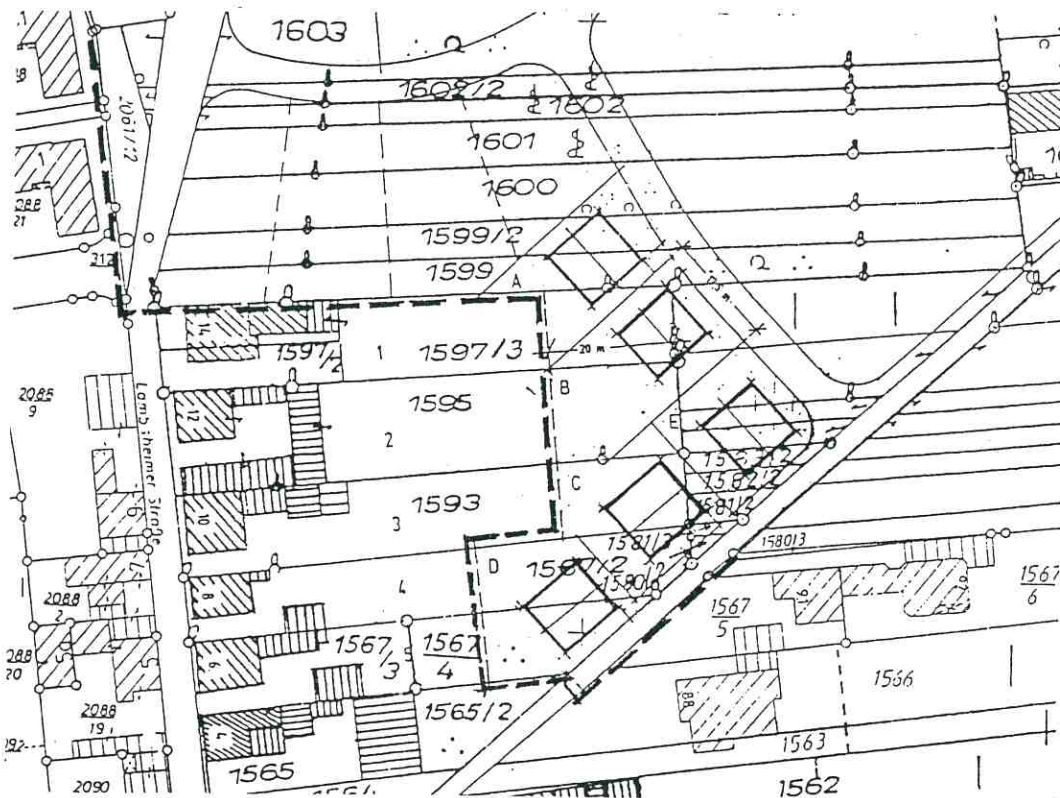
Bei keiner der Alternativen ist das Gebiet an die Kreuzung Rhein-Haardt-Bahn / Lamsheimer Straße angeschlossen. Es ist lediglich eine Notbefahrbarkeit bei eventuellen Bauarbeiten vorgesehen. Ansonsten ist der Weg als Wirtschaftsweg ausgebaut.

Die Ausnutzbarkeit der Flächen bei den verschiedenen Alternativen ist der zugehörigen Flächenbilanz zu entnehmen.

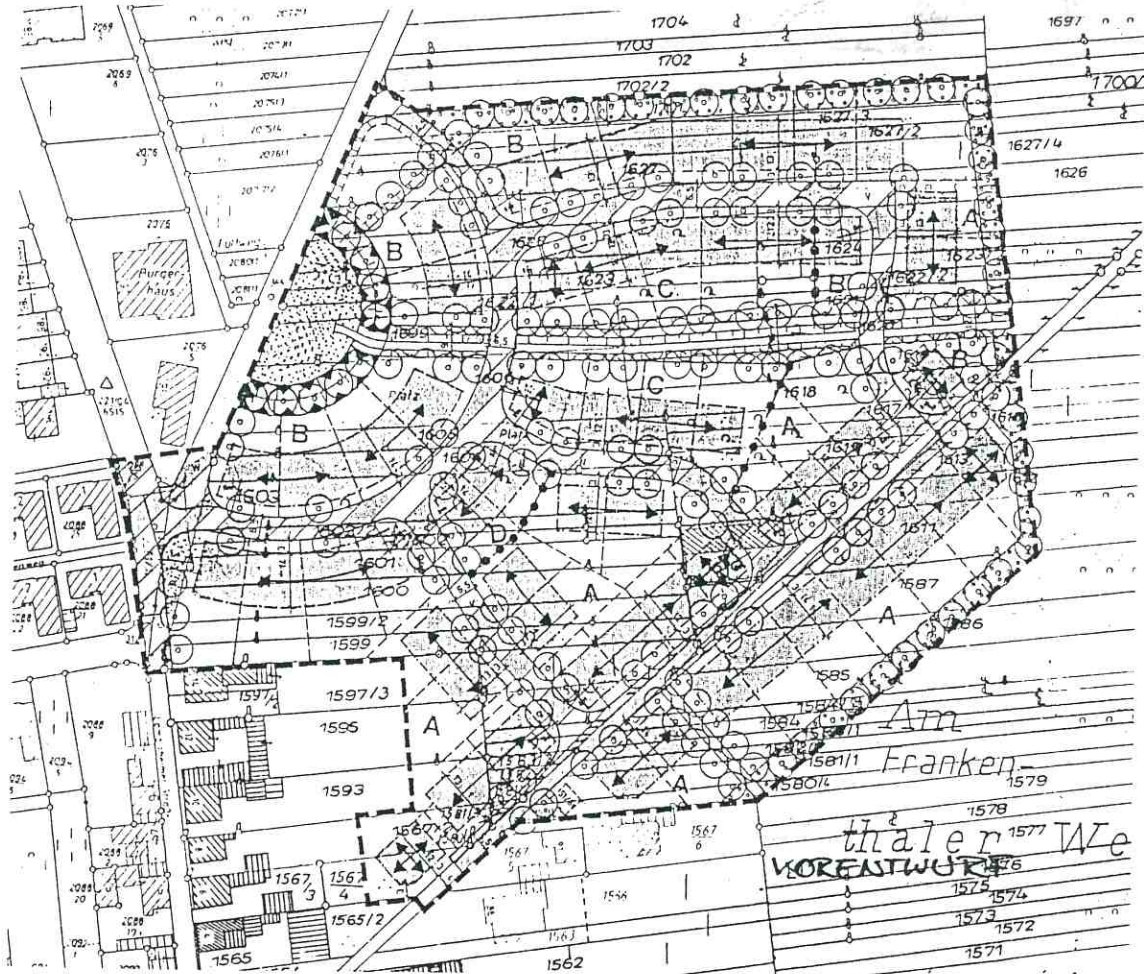
Nach umfangreicher Diskussion entschloß sich der Rat der Gemeinde Ellerstadt, die Alternative II B weiterzuentwickeln und die Platzfläche außerhalb der bebauten Ortslage anzuordnen, um das Konfliktpotential, das von der Festplatznutzung ausgeht, zu vermeiden und den Platz zum Bürgerhaus orientieren zu können. Der entstehende Platz soll intensiv begrünt werden.

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

Nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zeichnete sich ab, daß die Eigentümer der an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Flurstücke mit ihren Grundstücken nicht komplett ins Plangebiet aufgenommen werden wollten. Es wurden deshalb Abstimmungsgespräche mit den Anliegern geführt. Als Ergebnis dieser Abstimmungsgespräche wurde unter den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die folgende Planskizze erarbeitet. Diese Planskizze wurde in den Rechtsplanentwurf eingearbeitet. (Mögliche bzw. eingezeichnete Grundstücksmaße sind nicht verbindlich. Es soll lediglich dargestellt werden, daß eine Teilung in der eingezeichneten Form grundsätzlich möglich wäre. Die Grundstückszuteilungen werden in der Umlegung vorgenommen.)



## Überarbeitete Alternative II B (Rechtsplanentwurf)

6.1 Verkehrerschließung

Anknüpfungspunkt der Gebietserschließung ist die neu überplante Einmündung Lamsheimer Straße / ringförmige Planstraße. Eine Neuordnung ist an dieser Stelle notwendig, da hier gegenwärtig ein Wirtschaftsweg im spitzen Winkel auf die Lamsheimer Straße trifft. Trotz überdimensioniertem Verkehrsraum ist keine klare Verkehrssituation gegeben.

Der neue Kreuzungsbereich sieht vor, die Planstraße rechtwinklig auf die Lamsheimer Straße zu führen und somit einen übersichtlichen Verkehrsknoten zu schaffen. Die Trasse des bestehenden Wirtschaftswegs wird baulich untergeordnet gestaltet. Dies trägt zur übersichtlicheren Gestaltung der Kreuzung bei.

Die Trasse dient außerdem der Zuwegung zum Kinderspielplatz. Der Weg ist zur Sicherung der Erschließung bis zur Höhe des Bürgerhauses entsprechend auszuweisen.

Von der Ringstraße gehen drei Erschließungsstraßen ab, die miteinander verbunden sind. Diese Verbindungsstraße befindet sich teilweise auf der Trasse des bestehenden Weges, der von der Kreuzung Rhein-Haardt-Bahn in Richtung Nordosten führt. Das südliche Ende dieses Weges, was



außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, behält seinen derzeitigen Querschnitt und bleibt Wirtschaftsweg. Eine Befahrbarkeit für den Anliegerverkehr soll damit unterbunden werden. Der ohnehin verkehrsmäßig schon sehr gefährliche Kreuzungspunkt Rhein-Haardt-Bahn / Lamsheimer Straße soll durch das neue Baugebiet nicht unnötig zusätzlich belastet werden.

(Zur Sicherung dieser Kreuzung wurde der Knotenpunkt bereits beampelt.)

Bei eventuellen Arbeiten am Straßenkörper im Hauptanbindungsbereich des Baugebiets wäre über diesen Wirtschaftsweg eine temporäre Andienung möglich.

Die nördliche Spitze des bestehenden Weges wird (innerhalb des Geltungsbereichs) als Wirtschaftsweg ausgewiesen und behält ihren derzeitigen Querschnitt. Die Verbindung zu den umliegenden Freiflächen ist somit gesichert.

Die gesamte Gebietserschließung soll als Verkehrsberuhigte Zone in niveaugleichem Ausbau angelegt werden. Die Straßen sollen Spielstraßen für Kinder und Kommunikationsräume für Erwachsene sein.

Die verkehrsberuhigten Straßenräume haben eine Breite von 6,50 m (Längsparken).

Die Straßen sowie deren Kurven und Kreuzungsbereiche sind auf die Befahrbarkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug und auf die Benutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen abgestimmt.

Die zugrundegelegte Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die Wirtschaftswege haben eine Breite von 4,00 m bis 4,50 m.

Ursprünglich war aus dem Plangebiet heraus in Richtung Süden zur Rheinhaardtbahn eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Da die Anlieger im Bereich der Gemarkung „Am Frankenthaler Weg“ durch diesen Weg eine Beeinträchtigung ihrer Grundstücke befürchteten, wurde vorerst von dieser Planung abgesehen.

Im Bereich nördlichen der vorgesehenen Trasse wurde dann jedoch zur besseren Anbindung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ein 5 m breiter Wirtschaftsweg eingeplant, der einen neuen Wirtschaftsweg außerhalb des Bebauungsplans erschließt.

Dieser Wirtschaftsweg wird entlang der Ost- und Südgrenze des Baugebiets geführt. Im nordöstlichen Bereich wird der bestehende landwirtschaftliche Weg (Frankenthaler Weg) verlegt. Er wird entlang der Gebietsgrenze zum Bebauungsplan und dann im nördlichen Bereich in Richtung Osten abknickend wieder auf den bestehenden Wirtschaftsweg geführt. Im Bereich der geänderten Trassierung wird der bestehende Weg aufgelöst und den jeweiligen Grundstücken zugeordnet, so daß dann die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke nicht mehr von dem Wirtschaftsweg durchschnitten werden.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Einrichtung eines Wirtschaftswegs entlang der Gebietsgrenze wäre durch diese Lösung - außer im nördlichen Bereich für den nach Osten geführten Wegeteil - nicht notwendig. Flächen müßten lediglich getauscht werden.

Um eine günstigere Gestaltung der Baulandpreise und der Erschließungskosten zu erreichen, sollen die für die Neutrassierung des Frankenthaler Wegs erforderlichen Flächen jedoch nicht mit in das Bebauungsplangebiet einbezogen werden.



Die Flurstücke 1571 (in Richtung Norden) bis Flurstück 1579 sind zur Zeit nicht zweiseitig erschlossen. Durch die Planung entsteht keine Veränderung des Status Quo. Auf die Anlage eines zusätzlichen Wirtschaftswegs wird deshalb in diesem Bereich verzichtet.

Im Bereich der vorgesehenen Renaturierung des Neugrabens muß ein Unterhaltungsweg (Grasweg) angelegt werden.

#### Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen möglich.

Innerhalb der Verkehrsberuhigten Bereiche ist das Längsparken am Straßenrand möglich (6,50 m Straßenbreite).

## 6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) wurden im Bebauungsplanverfahren die Träger öffentlicher Belange gehört.

Die Leitungsführungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets können in den Straßenverkehrsflächen untergebracht werden.

#### Energieversorgung:

Zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität wurde in den Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation integriert. Die im Gebiet verlaufenden oberirdischen Leitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßen verlegt.

Bezüglich der Gasversorgung sollte das zuständige Versorgungsunternehmen bei der Tief- und Ausbauplanungen beteiligt werden.

#### Wasserversorgung:

Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens, Zweckverband für Wasserversorgung Friedelsheimer Gruppe, ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen. Eine Änderung der Wasserrechte ist nicht erforderlich.

#### Abwasserbeseitigung:

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend. Erlaubnisänderungen der Kläranlage sind nicht erforderlich.



Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 8. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, daß diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrologischer Nachweis zu führen." .....

Durch die Entrohrung des Regenwasserabflußkanals im Bereich des jetzigen Festplatzes können die Überläufe der Oberflächenwasserversickerungen bzw. -Rückhaltungen vieler Grundstücke nach entsprechender wasserrechtlicher Genehmigung in den Vorfluter eingeleitet werden.

#### „Allgemeine Wasserwirtschaft:

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

Zu dieser Thematik wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Hiernach sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> vorzusehen. Dieser Rückhalteraum sichert die Entwässerung bei einem ca. 20-25-jährigen Regenereignis.

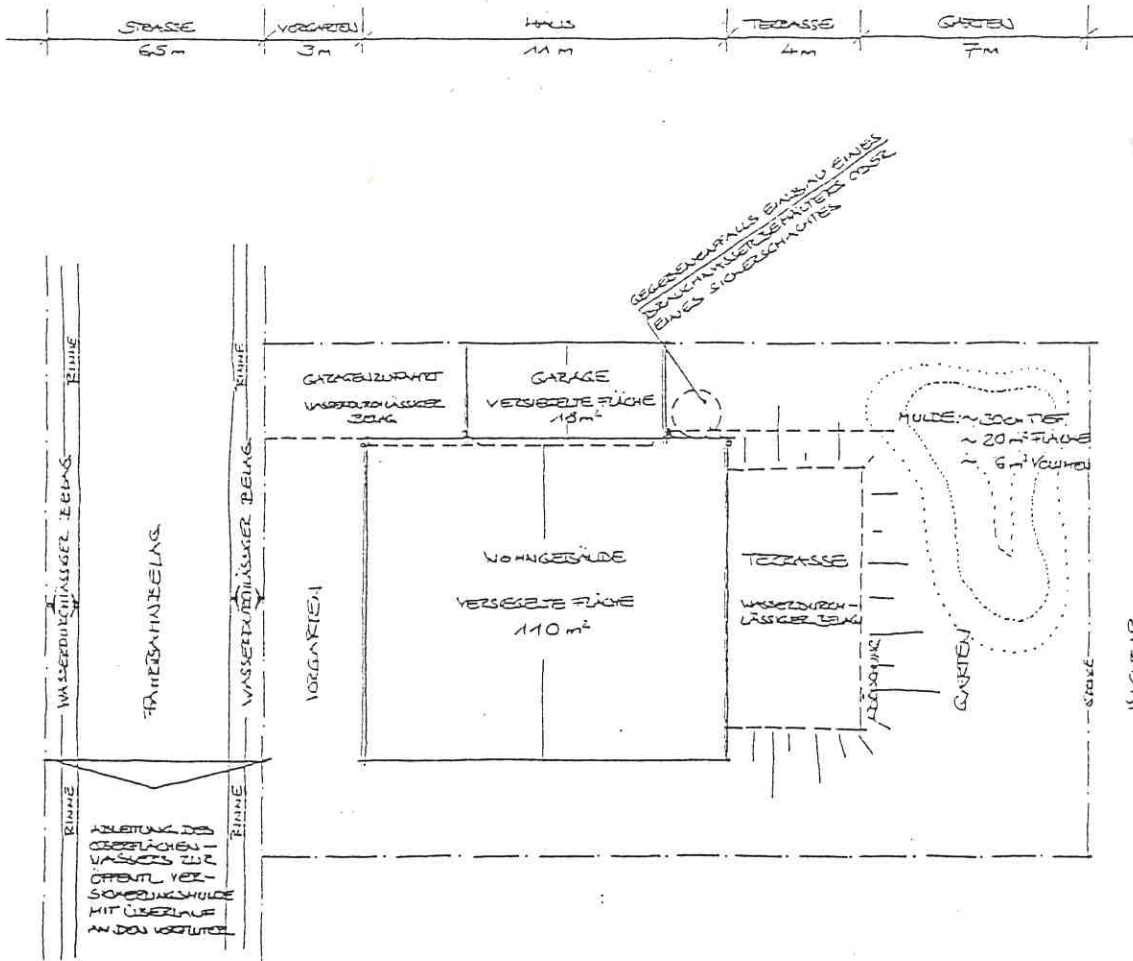
„Falls eine vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer gemäß dem v.g. Rundschreiben auf den Grundstücken nicht möglich ist, so ist das anfallende Wasser über ein bepflanztes, offenes Grabensystem fortzuleiten. Diese Gräben sind so auszubilden, daß auch hier Teilwassermengen bereits versickern bzw. verdunsten; sie sollten dann an weiterführende Gräben bzw. Gewässer angeschlossen werden. Ggf. ist diesen Einleitungen zusätzlich ein Polder- oder Versickerungsbecken in einfacher und naturnaher Bauweise vorzuschalten. Neben den positiven Auswirkungen der v.g. Gräben auf den Wasserhaushalt stellt dies auch eine preiswerte Alternative zu Kanalbaumaßnahmen dar.

Für Anlagen (dazu zählen auch Auffüllungen) innerhalb eines Abstandes von 10 m vom Neugraben ist nach § 76 LWG eine Genehmigung einzuholen. Überschreiten diese Anlagen die im Bebauungsplan angegebenen Baugrenzen, so ist eine fachtechnische Stellungnahme des StAWA für die Erteilung der Genehmigung erforderlich.“ (Quelle: Staatliches Amt für Wasser - und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.04.1996)

Mit dem Vorschlag, eine Versickerungsfläche auszuweisen und den Wasserverlauf offenzulegen, besteht seitens des staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Einverständnis.

Es ist darauf hinzuweisen, daß bei der Herstellung oder Veränderung von Gewässern vor der Genehmigung des Bebauungsplanes vorrangig ein Planfeststellungsverfahren erforderlich ist.





Eine genaue, detaillierte Konzeption ist mit der Tiefbauplanung für das Gebiet unter Berücksichtigung des erstellten Bodengutachtens zu entwickeln und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Insgesamt ist bezüglich der Erschließungsmaßnahmen auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.



### 6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird ein "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die festgesetzten Nutzungen lassen so unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung weitere Nutzungen zu, die den Wohnwert des Gebietes unterstützen und trotzdem die Möglichkeit einer verträglichen Mischung erlauben. Den Problemen der weiten Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs soll vorgebeugt werden. Eine Versorgung im Gebiet soll möglich sein.

Im Gebiet befindet sich eine öffentliche Grün- bzw. Platzfläche (halbrund). Diese soll, dem Bürgerhaus zugeordnet, Aktivitäten der Gemeinde dienen (Fest-, Grill-, Spielplatz).

Nicht zugelassen werden sollen:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltung.

Diese Nutzungen sollen im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zur Zeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie werden deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.

Garten- und Weinbaubetriebe, wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme (dem vorgenannten Ziel, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, würde entgegengewirkt) und

Tankstellen, weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (II) und über die Firsthöhe (8,50 m) eingegrenzt werden.

Die Grundflächenzahl wurde entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung gewählt. Von einer Reduzierung der Grundflächenzahl wurde abgesehen, weil einerseits in Anbetracht des Ziels, die Grundstücke möglichst klein zu halten, und andererseits unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft die Versiegelung auf ein Maß reduziert werden muß, welches - unter Abwägung ökologischer Interessen - so abgesichert ist.

Die gewählte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze erklärt sich in Verbindung mit der Größe der Baufenster, der Firsthöhe und der Dachneigung. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die mögliche Bebauung harmonisch in die umgebenden Baugebiete und die Landschaft einfügen soll.



Die Mindestgröße der Grundstücke wurde auf 320 m<sup>2</sup> festgesetzt, um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, die eine extreme Verkehrsbelastung des Gebiets zur Folge haben könnte (Zielverkehr) und somit eine Verschlechterung des Wohnwertes bewirken würde. Aus dem gleichen Grund wurde die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude auf 2 begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).

#### 6.4 Gestalt

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

Die Festsetzungen zur Bauweise, zur Höhenlage des Sockels und zur Stellung der baulichen Anlagen in Verbindung mit den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine positive Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets mit sich bringen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angeordnet, daß die städtebauliche Struktur (Schaffung harmonischer, vertikal begrenzter öffentlicher Räume) gesichert ist und zusätzlich eine weitgehend flexible Grundstücksteilung möglich macht.

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen zur besonderen Bauweise (unter Punkt 3., Punkt 6.1 und 6.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) haben das Ziel, entgegen der allgemeinen Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und unter Berücksichtigung der Bestimmungen zur Beteiligung der Nachbarn (§ 66 LBauO), die Möglichkeit zu geben, die Garagen bzw. Nebengebäude in den Abstandsflächen zwischen zwei Gebäuden mit einem Dach zu versehen, das die gleiche Dachneigung besitzt wie das Hauptgebäude. Diese Festsetzung soll zu einer besseren räumlichen Begrenzung und Gestaltung des öffentlichen Raums führen. Da die Garagen und Nebenanlagen von ihrer Dimension als untergeordnete Baukörper geplant werden sollen wurde festgesetzt, daß der First der Nebenanlagen bzw. Garagen mindestens 2 m tiefer liegen muß als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

Für den Bereich C (Punkt 6.2) wurde zusätzlich festgesetzt, daß Garagen und Nebenanlagen nur in der östlichen Grundstücksfläche möglich sind. Damit soll einerseits eine Riegelbildung verhindert und andererseits sichergestellt werden, daß die Nebenanlagen die Wohnbereiche und die Freibereiche der Gebäude nicht verschatten. Außerdem sollte in Zuordnung zu dem offengelegten Graben eine besonders prägnante Bauform gewählt werden, die bezüglich der Regenentwässerung in der Gemeinde besondere Zeichen setzt.

Nordgrundstücke sollen nur mit Einzelhäusern bebaut werden können, so daß eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnbereiche gesichert ist. Andere Festsetzungen (Einzel- und Doppelhäuser zulässig) wurden nur dort getroffen, wo die Baufenster eine Bebaubarkeit des Grundstücks stark einschränken würden (siehe hierzu Planzeichnung).

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Hierfür müßte die Möglichkeit einer höheren Verdichtung im Gebiet gegeben sein (Mindestgrundstücksgröße 320 m<sup>2</sup>).



Dies war jedoch als grundsätzliche Entscheidung für dieses stark durchgrünte, den Ortsrand neu definierende Baugebiet nicht gewünscht. Grundstücke mit dieser Bebauungsmöglichkeit werden außerdem zur Zeit an einer anderen Stelle in der Gemeinde geplant.

Eventuelle Probleme, die durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 320 m<sup>2</sup> bei der Zuteilung der Baugrundstücke entstehen, weil einige im Gebiet Begüterte zu wenig Fläche einbringen, um ein ganzes Grundstück zu erhalten, sollen soweit möglich in der Umlegung geklärt werden.

Die Stellung baulicher Anlagen wurde gemäß der Eintragung in die Planzeichnung gewählt, um die Straßenräume klar zu definieren und in den Kreuzungsbereichen durch die Stellung der Gebäude auf die Richtungsänderung des Straßenverlaufs aufmerksam zu machen.

Die Stellung der baulichen Anlagen und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurden zusätzlich unter den Gesichtspunkten einer guten Belichtung, Besonnung (Solarenergienutzung bei vorgegebener Gebäudesstellung, Firstrichtung und Dachneigung möglich) und Belüftung geplant.

Der Energiebedarf kann so gesenkt werden. Die geplante Gebäudeausrichtung wirkt sich auf den Wohnwert günstig aus.

#### Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind wegen der relativ großen flächenmäßigen Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbilds unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Materialien, Farben, Einfriedung (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Bei den Festlegungen wurden immer die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken (Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen), der Gestaltungsfreiheit und ökonomischen Aspekten abgewogen. Deshalb sind die Gestaltungsforderungen, die an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich gestellt werden, oft höher als die Festsetzungen, die für die privaten Bereiche gestellt wurden.

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

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen für das Baugebiet wurden erörtert und nach umfangreicher Abwägung weitgehend in der vorgegebenen Form übernommen. Hierdurch ist eine starke Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets gewährleistet. Die Bereiche zwischen Bürgerhaus/Bruchstraße und Plangebiet sowie



zwischen der Bebauung „Am Frankenthaler Weg“ und der Rhein-Haardt-Bahn-Trasse sollten als „grüne Korridore“ erhalten bleiben und bis auf weiteres keiner baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung (Offenlage) wurde angeregt, die Grundstücke östlich des Bürgerhauses mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu integrieren. Der Rat der Gemeinde Ellerstadt folgte dieser Anregung und integrierte diesen Bereich in den Geltungsbereich. Die an dieser Stelle ausgewiesene Grünfläche ist nicht Bestandteil des Bruttobaulands. Die Erhaltung eines „grünen Korridors“ ist somit umfassend gewährleistet.

Im Bereich des halbrunden Platzes östlich des Bürgerhauses (öffentliche Grünfläche) ist ein Spielbereich ausgewiesen. Temporär will die Gemeinde Spielgeräte aufstellen. Nur bei Festen auf dem Platz müssen diese evtl. abgebaut werden. Zusätzlich befindet sich ein Kinderspielplatz in etwa 150 m Entfernung zwischen Haardtstraße und Bahnstraße. Im Bürgerhaus besteht ein Jugendzentrum.

Insgesamt unterstützen die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan die gewünschte Gestaltung im Gebiet. Es kann so ein hoher Wohnwert erreicht werden.

Als besondere Maßnahme, die innerhalb des Gebiets realisiert werden soll, ist die Öffnung des verrohrten Grabens zu nennen. Dieser, als öffentliche Fläche ausgewiesene Bereich, bietet einerseits die Möglichkeit durch die einbindende Begrünung einen erheblichen ökologischen Ausgleich im Gebiet sicherzustellen, andererseits stellt diese Maßnahme für die Oberflächenentwässerungskonzeption einen Vorteil dar. Ergänzend wird - ebenfalls im öffentlichen Bereich - am östlichen Rand des Plangebiets eine mit Strauchpflanzungen umgebene Versickerungsfläche ausgewiesen. U.a. können hier Oberflächenwässer von öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden, soweit diese nicht ohnehin schon mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt sind.

Nördlich der öffentlichen Platzfläche ist eine weitere Grünfläche geplant, die im Zusammenhang mit dem 5 m breiten Pflanzstreifen entlang der Gebietsgrenzen des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan zur Sicherung der Ortsrandeingrünung dient.

Außerdem sollten die bestehenden höherwertigen Grünelemente soweit möglich bei den Baumaßnahmen geschützt und erhalten werden. Einige erhaltenswerte Bäume und Sträucher sind in der Planzeichnung explizit ausgewiesen.

Neben den gestalterischen Aspekten der vorgesehenen „Alleepflanzungen“ im öffentlichen Bereich bzw. in den Vorgärten sind diese Grünelemente auch in die Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichserfordernisse eingegangen. Bei der Anlage des Baugebiets ist unbedingt auf die Durchsetzung dieser Pflanzungen zu achten.

Die zusätzlichen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatzmaßnahmen und -flächen werden durch einen gesonderten Bebauungsplan - „Ersatzflächen zum Bebauungsplan Am Lambsheimer Weg“ - gesichert.



Gemäß den landespflegerischen Zielvorstellungen sollen sämtliche Pflanzmaßnahmen spätestens 1 Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

#### Ausgleichs- und Ersatzflächen

Da die in einer ersten Planungsphase vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen, zwischen südöstlicher Grenze des Baugebiets und Rhein-Haardt-Bahn, durch die pure Einzeichnung einer vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung in ihrem Preis ins Unermeßliche stiegen (Eigentümer verlangten Baulandpreise), mußten, da ansonsten die Kosten der Erschließung nicht mehr tragbar gewesen wären, andere Flächen gefunden werden. Nach Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde wurden die Flächen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans „ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AM LAMBSHEIMER WEG“ als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit den entsprechenden Festsetzungen ausgewählt.

(siehe hierzu Bebauungsplan „ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AM LAMBSHEIMER WEG“ und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan)

#### 6.6 Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte ergeben sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. des Platzes sofern dieser als Fest-, Grill-, Spielplatz etc. genutzt wird. Von Seiten der städtebaulichen Planung wurde zur Reduzierung der Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung (Lärmschutz) und um den Platz räumlich zu fassen vorgeschlagen, einen ca. 2 m hohen, begrünten Wall (Lärm-, Sichtschutz, Möglichkeit zum Sitzen auf der platzseitigen Wallseite) anzulegen.

Der Rat der Gemeinde Ellerstadt hat in seiner Sitzung am 07.11.1995 beschlossen, diesen Wall zugunsten einer besseren Ausnutzung des „Festplatzes“ nicht anzulegen und stattdessen einen schmalen Pflanzstreifen von 1,50 m mit pflegeleichten Säulenhainbuchen anzulegen.

Weitere Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Rhein-Haardt-Bahn liegt mindesten 50 m von der geplanten Bebauung entfernt.

#### 6.7 Abfall / Altlasten

Durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde eine Überprüfung auf Altlasten anhand vorliegender Unterlagen durchgeführt.

Das StAWA bezieht hierzu wie folgt Stellung:

„Bei der Überprüfung auf Altlastenablagerungsflächen an Hand der uns vorliegenden Unterlagen konnten von uns keine Ablagerungsflächen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.

Im weiteren ist zu überprüfen, inwieweit Flächen von Altstandorten innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.



Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, so bitten wir um unverzügliche Mitteilung an die Bezirksregierung. Das Altablagerungskataster wird dort gem. § 26 (1) LAbfWAG fortgeschrieben." (Quelle: Staatliches Amt für Wasser - und Abfallwirtschaft, Schreiben vom 30.04.1996)

## 7. Bodenordnung

Für die Ordnung von Grund und Boden ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Die im Plan dargestellten vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich. Grundstückszuweisungen sind Sache der Umlegung.

## 8. Flächenbilanz (Stand 17.09.96)

Gesamtfläche, incl. Grünfläche nordöstlich Bürgerhaus	ca. 3,85 ha	
Grünfläche nordöstlich Bürgerhaus	ca. 0,21 ha	
Bruttobauland	ca. 3,64 ha	
Verkehrsfläche	ca. 0,65 ha	(17,8 % des Bruttobaulands)
öffentliche Grünfläche / Platz	ca. 0,13 ha	
Flächen für die Wasserwirtschaft / Graben	ca. 0,23 ha	
öffentliche Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 0,05 ha	
private Grundstücksfläche	ca. 2,58 ha	
öffentliche Flächen gesamt	ca. 1,06 ha	(29,1 % des Bruttobaulands)

## 9. Kosten der Erschließung (Stand Oktober 1995)

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

10. Empfehlung

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

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

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anhang zur Begründung).

Ellerstadt, 25.03.98



*Recht, Ortbürgermeister*  
Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt  
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im September 1996/S003E/bg960925

