

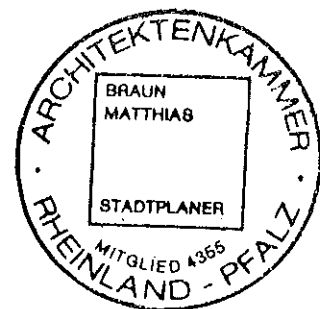
GEMEINDE ELLERSTADT

BEBAUUNGSPLAN „AM LAMBSHEIMER WEG“ 1. ÄNDERUNG



Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im Januar 2000/mb/S118




MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567
Bürgermeister - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621 / 6579266

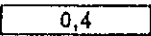
STADTPLANUNG · RAUM- U. UMWELTPLANUNG · HOCHBAUPLANUNG

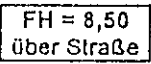
LEGENDE

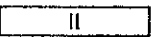
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

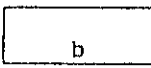
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

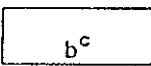
 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

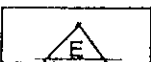
 FH = 8,50 über Straße Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO) / Hier: 8,50 m über Straße (Bezugshöhe siehe Punkt 2 der planungsrechtl. Textl. Festsetzungen)


 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

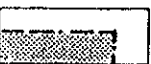
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

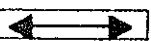
 b besondere Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Punkt 3. u. 6.1 der planungsrechtl. Textl. Festsetzungen

 b^c besondere Bauweise, (§ 22 Abs. 4 BauNVO) siehe Punkt 3., 6.1 u. 6.2 der planungsrechtl. Textl. Festsetzungen

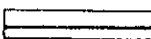
 E besondere Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)


 D besondere Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)


 Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

 Stellung der Baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung (verbindlich)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 W Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftsweg

 V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

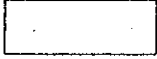
 St/Ga Flächen für Stellplätze und Garagen

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

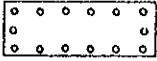
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 24, 25 BauGB)



öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)



zu erhaltender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)



zu pflanzender Baum
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)



zu erhaltender Strauchbestand
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)



zu pflanzende Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

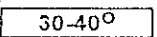


Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
wasserwirtschaftliche Vorbehaltsfläche zur Öffnung des verrohrten Grabens

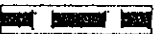


Spielplatz

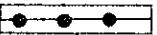
SONSTIGES



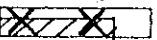
Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

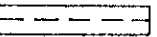


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

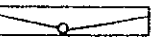


zu beseitigende bauliche Anlage

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen




vorhandene Flurstücksgrenzen

DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.

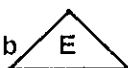
Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Bauweise	Dachneigung


A

WA	II
0,4	FH = 8,50 m über Straße
b 	30 - 40°

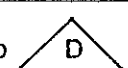
B

WA	II
0,4	FH = 8,50 m über Straße
b 	30 - 40°

C

WA	II
0,4	FH = 8,50 m über Straße
b ^c 	30 - 40°

D

WA	II
0,4	FH = 8,50 m über Straße
b 	30 - 40°



GEMEINDE ELLERSTADT

BEBAUUNGSPLAN "AM LAMBSHEIMER WEG" 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

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



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 Lambsheimerstr./ Bahnhofstr. in Richtung Nordosten teilw., Lambsheimer 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
- Geschoßflächenzahl: 0,8
- 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 m² 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.
§ 68 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. Hinter den Gebäuden werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen (Gartenhäuser) zugelassen. Die Größe wird auf 18 m³ begrenzt.
- 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, Schotterrassen, o.ä.) erstellt werden dürfen.
- 11.4 Zur Versickerung der Oberflächenwässer auf privaten Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche ein Rückhalteraum von 4 m³ 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 Röhrichflächen 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 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

- 12.6 Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand ist, da es sich hier um alte Obstbaumhochstämme handelt, soweit möglich zu erhalten.
- 12.7 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.
- 12.8 Der im Plan gekennzeichnete Strauchbestand ist zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

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
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)1.1 Dachgestaltung1.1.1 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. Für untergeordnete Bauteile sind auch Kegeldächer und Türmchen 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 geneigten 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 Örtgang 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 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 4 m² 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

(§ 88 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 m² 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 Hohlschrifttafeln,
- 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.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt

Frankenthal, im Januar 2000/S118/tf000201



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

2. 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-Obstbaumsorten:

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 - Auswahl2.1.2.1 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	Haseleuß
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 abzuschleppen und zu lagern.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993
(BGBl. I S. 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung
des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6.7.1998 (GVBl. 171)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung
(GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch
Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 19.4.1999
(MinBl. S. 243)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-
gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 481)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflgegesetz - LPfIG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung des
Landespflgegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung vom 5. April 1995
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch
Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)



GEMEINDE ELLERSTADT

BEBAUUNGSPLAN "AM LAMBSHEIMER WEG" 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

PLANUNGSERFORDERNIS

Im Rahmen der Ausbauplanung auf Grundlage der Bauleitplanung wurden einige Änderungen erforderlich. Einerseits zur Anpassung an die Erfordernisse der Erschließung und andererseits durch geänderte Zielvorstellungen bezüglich gestalterischer Wünsche wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Am Lamsheimer Weg“ gefasst.

ÄNDERUNGEN

URSACHEN DER ÄNDERUNGEN, BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 1. Umwandlung der nördlichen Grünfläche in eine Baufläche und**
- 2. Umwandlung der südlichen Baufläche in eine Grünfläche (Versickerungsfläche)**

Aus hydraulischen Gründen wurde in der Ausbauplanung des Baugebiets festgestellt, dass die Anordnung einer Versickerungsfläche im südlichen Bereich des Baugebiets günstiger wäre. In der Ausbauplanung sind die Leitungs- und Entwässerungsführungen der Infrastruktur bereits umgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit dringend erforderlich.

- 3. Verzicht des Kinderspielplatzes auf dem Festplatz**
- 4. Der Kinderspielplatz wird in Richtung Westen auf die dem Bürgerhaus vorgelagerte Grünfläche verlegt.**

Da der Festplatz nutzungsmäßig nur für eine temporäre Unterbringung des Spielplatzes ausgelegt war, soll er nun durch die Änderungsplanung auf der Fläche vor dem Bürgerhaus gesichert werden. Der Spielplatz kann somit fest installiert werden.

- 5. Umwandlung der Grünfläche zu KFZ-Stellplätzen.**

Zur Sicherung der Bereitstellung öffentlicher Stellplätze für das Baugebiet wurde im Rahmen der Ausbauplanung die Grünfläche zur Verkehrsfläche (Parkplätze) umgewandelt. Stellplätze sind hier am Eingang des Baugebiets sinnvoll. Die Grünnutzung kann im Rahmen der Parkplatzgestaltung mit als Verkehrsgrün eingebracht werden.

Nach Eingang verschiedener Bauanträge wurde festgestellt, dass einige Bauherren Gestaltungswünsche vorbrachten, die nicht den Festsetzungen der ersten Bauleitplanung entsprachen. Im Gemeinderat und im Bauausschuss wurden die Änderungswünsche diskutiert.

Folgende Änderungen wurden umgesetzt, da sie der Gestaltung des Gesamtcharakters des Baugebiets nicht entgegenstehen.

6. Auf untergeordneten Bauteilen dürfen auch Dachformen wie Kegeldächer (Türmchen) zugelassen werden.

Die Änderungen zu den Festsetzungen der Dachformen lassen nun besondere Architekturelemente zu, die jedoch die Gesamtgestaltung des Gebiets nicht beeinträchtigen können, weil Festsetzungen zur Firstrichtung des Hauptdaches hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Raumgestaltung vom öffentlichen Straßenraum aus bleibt erhalten, evtl. können neue Blickpunkte entstehen.

7. Hinter den Gebäuden werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen (Gartenhäuser) jedoch nur bis zu einer Größe von 18 m³ zugelassen.

Hierdurch werden kleine Gartenhäuser in den rückwärtigen Grundstücksbereichen legalisiert, die Größe wird jedoch so begrenzt, dass eine höhere Versiegelung oder auch eine gestalterische Beeinträchtigung des Baugebiets verhindert werden kann.

8. Änderung von überbaubaren Grundstücksflächen

In einigen Bereichen wurden Änderungen bei überbaubaren Grundstücksflächen und bei den Flächen für Stellplätze und Garagen vorgenommen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke konnte dadurch erhöht werden, ohne gestaltverändernde Wirkungen oder wesentlich größere Versiegelungen zu bringen.

9. Einfügung der Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde beim Maß der baulichen Nutzung eingefügt, damit bei der Erschließungsbeitragsermittlung gemäß der Erschließungsbeitragssatzung eine unproblematischere Kostenermittlung möglich ist. Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht der zur Zeit schon realisierbaren Obergrenze.



10. Fläche für Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) wurde aus der Planzeichnung herausgenommen. Im Rahmen der Ausbauplanung wurde festgestellt, dass entgegen der ersten Prognosen, doch keine eigens ausgewiesene Fläche für eine Trafostation erforderlich ist. Die Fläche kann jetzt als private Grünfläche genutzt werden.

11. Umwandlung von Wirtschaftswegen in öffentliche Verkehrsflächen

Durch die erforderliche Änderung der ursprünglich geplanten Grünfläche im Norden des Plangebiets (Bereitstellung einer Versickerungsfläche), wurde zur verkehrsmäßigen Erschließung des dort neu entstandenen Baugrundstücks die Wirtschaftswegeausweisung in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Außerdem sollte ein weiterer vollwertiger Aus- bzw. Zugang zum Baugebiet gesichert werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt

Frankenthal, im Januar 2000/S118/tf000201



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567