

**GEMEINDE ELLERSTADT****BEBAUUNGSPLAN „AUF DER KREH, 3. ÄNDERUNG“****BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Verfahren
7. Bodenordnung

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Die Ortsgemeinde Ellerstadt beabsichtigt im Plangebiet die Anlage einer Mehrgenerationen-Begegnungs- und Bewegungsfläche („Platz für Jung und Alt“). In diesem Zusammenhang soll ebenso die Funktion des im Plangebiet vorhandenen Spielplatzes in die Fläche integriert werden und die derzeitige Spielplatzfläche als Baugrundstück ausgewiesen werden. Hierfür wird die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Kreh, II. Änderung“ erforderlich. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auch in anderen Bereichen des Bebauungsplans soll im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einbezogen werden, um die Planung an die tatsächlichen bzw. künftigen baulichen Gegebenheiten und Nutzungen anzupassen.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Ellerstadt am 15.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Kreh, 3. Änderung“.

In seiner Sitzung am 12.06.2017 drückte der Rat den Willen aus, die Eigentümer im Plangebiet im Zuge der Bebauungsplanänderung prinzipiell nicht schlechter zu stellen als bisher. Mit Ausnahme der im Bebauungsplan neu aufgeführten, notwendigen restriktiven Festsetzungen sollen die bestehenden Festsetzungen nicht zu Ungunsten der Eigentümer verändert werden. Die textlichen Festsetzungen wurden im Nachgang der Sitzung für die Durchführung der weiteren Verfahrensschritte angepasst und ergänzt.

Nachfolgend werden die neu hinzugekommenen Festsetzungen im Zuge dieser Änderung kurz aufgeführt:

- Festsetzung einer Mischgebietsfläche für das Teilgebiet B (bisher in Gemeinbedarfsfläche enthalten)
- Festsetzung einer eindeutigen Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen

- Festsetzung der Bauweise (offene Bauweise, ausgenommen Gemeinbedarfsfläche – dort wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch eine Länge der Baukörper von über 50 m zulässt)
  - Ergänzung eines Sichtdreiecks im Bereich der Einmündung des südlichen Wirtschaftswegs in die L525 und textliche Konkretisierung zur Freihaltung der Sichtdreiecke
  - Aufnahme einer Festsetzung zum Schutz von Boden (getrennter Abtrag von Ober-/Unterboden, Wiederverwertung, fachgerechte Lagerung etc.)
  - Aufnahme diverser Festsetzungen zur Sicherung der durch das Plangebiet verlaufenden 20-kV-Leitungen sowie deren Schutzstreifen
  - Festsetzung einer Fläche zur Anlage einer 3-reihigen, stufigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten
  - Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden
  - Aufnahme einer Festsetzung zur Gestaltung von Lagerplätzen sowie von Abstellplätzen für Mülltonnen
- Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde auf die Festsetzung zwingender Firstrichtungen, wie diese im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben sind, verzichtet.

Die Vorgängerbebauungspläne werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung aufgehoben. Gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss soll ein Aufhebungsbeschluss für diese gefasst werden.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden als Wohnbauflächen sowie im Norden als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Spielplatz“ dar.

Der Geltungsbereich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Süden im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich wird im Wesentlichen als Gemeinbedarfsflächen, Mischgebietsflächen sowie Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan stimmt somit nicht in allen Bereichen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Gemäß Unterer Landesplanungsbehörde kann der Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Abweichungen meist gering sind bzw. auch mit den bisherigen Flächendarstellungen (Gemeinbedarfsfläche) in Einklang stehen. Die Abweichungen werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans redaktionell übernommen.

## **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist im Osten der Gemeinde Ellerstadt gelegen. Im Norden grenzen die Gleise der Rhein-Haardt-Bahn, dahinter landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen/Südwesten schließt Mischgebietsbebauung an. Im Osten/Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünbereiche an. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,75 ha. Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

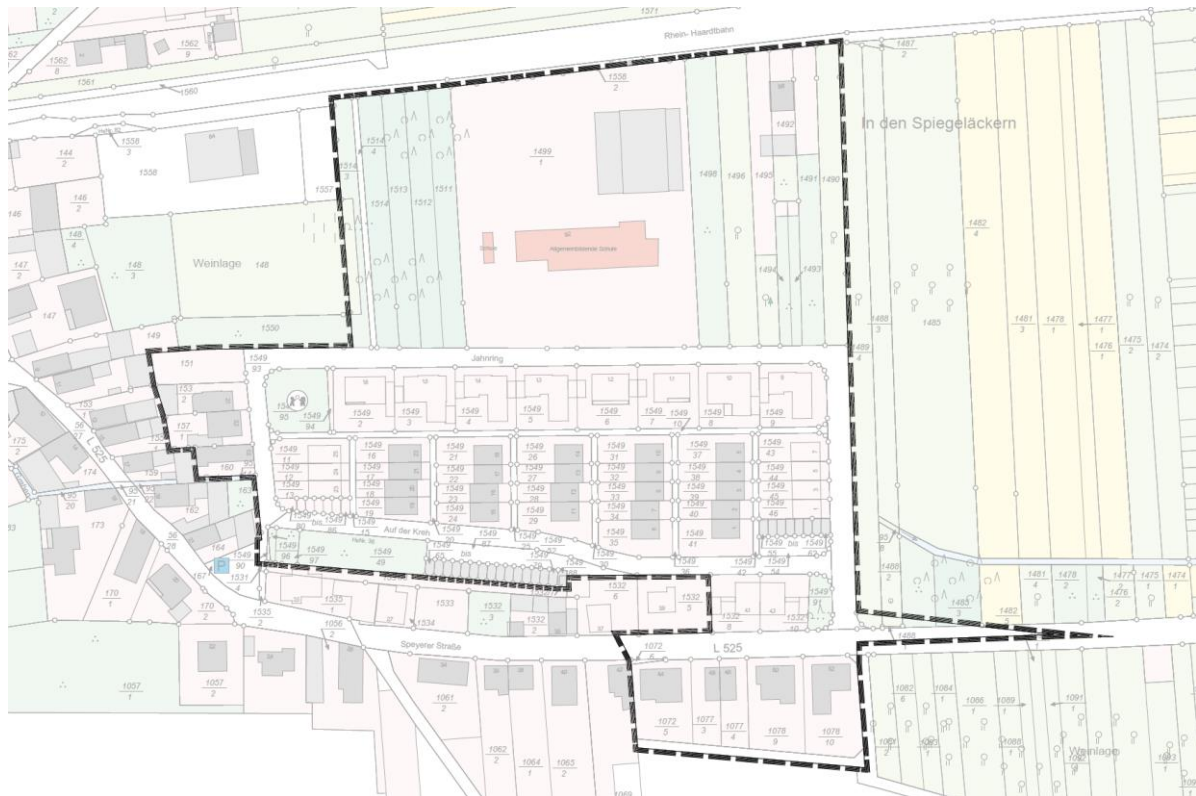


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### 4. Bestandsituation

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um größtenteils bereits bebaute Flächen.

Im südlichen Teilgebiet ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden. Hier befinden sich neben Straßenverkehrsflächen zudem auch private Grünflächen, Garagen- und Stellplatzbereiche sowie ein Spielplatz.

Im Norden des Plangebiets liegt die bestehende Grundschule mit Schulgebäude, Sporthalle und zusätzlichen Containern sowie Schulhof und westlich anschließenden Brach-/Freiflächen. Östlich der Schule sind wohn- und gartenbauliche Grundstücke vorhanden.

##### Topographie

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

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

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Wie auch im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird im südlichen Teilgebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des

Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Nordosten des Plangebiets wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Städtebaulich nicht erwünscht und daher nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungstätten.

Die Flächen für den Gemeinbedarf werden entsprechend dem baulichen Bestand und den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans für die Schulnutzung festgesetzt, um diese Nutzung auch weiterhin zu sichern.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) eingegrenzt. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird ergänzend eine maximale Sockelhöhe von 1,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Vorgaben entsprechen jenen des rechtskräftigen Bebauungsplans und orientieren sich auch an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehenden äußeren Kubaturen in die Umgebung einfügen. Um die Gestaltungsfreiheit nicht weiter einzuschränken, wird auf die Festsetzung von First- und Traufhöhen verzichtet. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden.

### Bauweise:

Die Bauweise wird grundsätzlich als offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung passt sich damit ebenfalls der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Wohnbebauung an, sodass ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild entsteht bzw. erhalten wird. Lediglich innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise vorgesehen, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch eine Überschreitung der Länge von 50 m für Baukörper zulässt. Dies eröffnet mehr Möglichkeiten für Erweiterungen und Neuerrichtungen schulisch genutzter Baulichkeiten. Das derzeitige Schulgebäude hat bereits eine Länge von nahezu 50 m.

## 5.3 Gestalt

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

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

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen wurden nur über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen. Auf die Festsetzung von zwingenden Firstrichtungen wird daher abweichend vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet.

Die Festsetzungen sind so gefasst, dass unter Berücksichtigung der gegebenen, sowie auch der historischen Ortsbebauung neue, beispielsweise auch experimentelle Bauformen und -gestaltungen, die die spezielle Situation dieser Baufläche aufnehmen und berücksichtigen, entwickelt werden können. Bzgl. der Dachneigung ist daher lediglich eine maximal mögliche Neigung festgesetzt.

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

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

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

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Hier sind insbesondere auch Arbeits- und Lagerplätze unzulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen. Im Bebauungsplan werden private Gartenflächen als Grünflächen gesichert sowie öffentliche Grünflächen, insbesondere für die geplante Mehrgenerationenfläche festgelegt. Auch eine bestehende öffentliche Grünfläche, auf welcher sich zudem ein Pumpwerk befindet, wird planungsrechtlich gesichert.

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Eingrünung der Mehrgenerationenfläche nach Westen hin werden westlich des bestehenden Fußweges durch das Gelände Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, auf welchen eine 3-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen ist. Diese ist im Zuge der Ausführung so anzulegen, dass eine Zufahrt zu der westlich bestehenden Rebanlage weiterhin möglich bleibt. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass sich diese im betreffenden Bereich je am Kopfende der Rebzeilen befinden und hiermit weiterhin zwischen den Rebzeilen zugefahren werden kann. Geeignete Arten für die Anlage der Eingrünung sowie der Bepflanzung der Mehrgenerationenfläche sind der Pflanzliste im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

#### 5.5 Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes ist durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben und weiterhin gewährleistet.

Durch das Plangebiet hindurch verlaufen von Ost nach West sowie von Nord nach Süd 20-kV-Freileitungen. Zu beiden Seiten dieser Leitungstrassen sind Schutzstreifen von je 10 m von Bebauung freizuhalten. Um für die Schulnutzung weiterhin eine gewisse Flexibilität zur Aufstellung benötigter Containermodule zu erhalten sowie die derzeit bereits vorhandenen Containermodule planungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf bauliche Anlagen, die der Schulnutzung dienen, ausnahmsweise innerhalb des Schutzstreifens zugelassen werden können, wenn diese eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Aufgrund der bestehenden Freileitungen ergibt sich die Notwendigkeit der Aufnahme weiterer Festsetzungen. So wird die Festsetzung aufgenommen, dass sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften ergibt. Zudem gilt, dass die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen innerhalb der Schutzstreifen mit dem Leitungsbetreiber abzuklären sind und dessen Zustimmung bedürfen. Durch diese Vorgaben wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Flächen der Schutzstreifen bereits im Bestand teilweise bebaut sind und bauliche Veränderungen unter diesen Rahmenbedingungen möglich bleiben sollen, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Betriebs der Freileitungen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Freileitungen aufgenommen, was die privatrechtlich bereits bestehenden Rahmenbedingungen hiermit planungsrechtlich ebenso berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen zum und im Plangebiet.

Im Bereich der Anbindung des Jahn rings sowie des gegenüberliegenden Wirtschaftswegs in die Speyerer Straße (L 525) sind die in der Planzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke oberhalb einer Höhe von 0,8 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten, um ausreichende Sichtverhältnisse an der Einmündung zu sichern.

Östlich des Jahn rings werden die im Geltungsbereich befindlichen Flächen im Einmündungsbereich der L 525 zusätzlich als Straßenverkehrsflächen festgesetzt bzw. übernommen, da in diesem Bereich der Bau eines Rad-/Gehweges entlang der L 525 zwischen Ellerstadt und Fußgönheim seitens des Landesbetriebs Mobilität geplant ist.

#### Ruhender Verkehr

Wie im derzeitigen Bestand soll der ruhende Verkehr in erster Linie innerhalb der festgelegten Stellplatz- und Garagenflächen untergebracht werden. Es wird analog zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf diesen speziell ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Carports sind hingegen im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So können beispielsweise Einfahrtsbereiche überdacht werden, um hier geschützt Fahrzeuge unterbringen zu können.

## **6. Verfahren**

Im derzeitigen Stadium des Bauleitplanverfahrens wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden abgewogen und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Im folgenden Verfahrensschritt sind die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde erstellt. Dem Bebauungsplan ist zudem noch eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **7. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im Mai 2019/S310/BG 190510**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

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

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

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

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