

# BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KREH, 3. ÄNDERUNG"

## DER GEMEINDE ELLERSTADT

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### **Rechtsgrundlage**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

##### **Inhalt**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5. Öffentliche und private Grünflächen
6. Flächen für den Gemeinbedarf
7. Freihaltung von Sichtdreiecken
8. Schutz von Boden
9. Oberirdische Versorgungsleitungen
10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

**1.1 Teilgebiet A:**

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO):

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

**1.2 Teilgebiet B:**

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- |     |                              |     |
|-----|------------------------------|-----|
| 2.1 | Grundflächenzahl:            | 0,4 |
|     | Geschossflächenzahl:         | 0,8 |
|     | max. Zahl der Vollgeschosse: | II  |

- 2.2 Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- 2.3 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und der Bezugshöhe nach 2.2 darf maximal 1,00 m betragen.
- 3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht, mit der Ausnahme, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.
- 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Öffentliche und private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
- 5.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer in der Planzeichnung festgelegten Zweckbestimmung zu nutzen.
- 6. Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 6.1 Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung die Schulnutzung festgesetzt.
- 7. Freihaltung von Sichtdreiecken**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.
- 8. Schutz von Boden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.1 Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt in Mieten (max. 2 m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

**9. Oberirdische Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 9.1 Die Flächen unterhalb der 20-kV-Leitung sowie die beidseitig im Abstand von 10 m verlaufenden Schutzstreifen sind von Bebauung freizuhalten.
- 9.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf können bauliche Anlagen, die der Schulpnutzung dienen, ausnahmsweise innerhalb des Schutzstreifens zugelassen werden, wenn diese eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- 9.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Schutzstreifen ergibt sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210).
- 9.4 Für beide Freileitungen im Geltungsbereich gilt außerdem, dass die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären sind und dessen Zustimmung bedürfen. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen. Es wird empfohlen, die Vorhaben bereits im Stadium der Vorplanung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
- 9.5 Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Freileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Führungen dieser Leitungen können Abweichungen gegenüber deren tatsächlichem Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

**10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 10.1 Auf den im Plan dargestellten Flächen ist eine 3-reihige, stufige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
  3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
- 
1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
    - 1.1 Maximale Dachneigung  
Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45 Grad.
  2. **Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
  3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 3.1 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

### III. Empfehlungen und Hinweise

#### Landesstraße 525

Das Lichttraumprofil der L 525 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

#### Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, sollten die Bauherren sich rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline der Telekom (Tel. 0800-330 1903) in Verbindung setzen. Bei der Bauausführung sind die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

#### Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Planbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Vor Baubeginn ist unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG einzuholen, die über die Homepage [www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de) zur Verfügung steht.

Die Außenanlagenplanung für die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs mit Festlegung der im Einzelfall innerhalb des Schutzstreifens möglichen Nutzungen ist mit der Pfalzwerke Netz AG im Detail abzustimmen und entsprechend bei Realisierung der Flächen umzusetzen.

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Im Planbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen der Pfalzgas GmbH. Bei Baumaßnahmen sind die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ der Pfalzgas GmbH zu beachten.

#### Archäologische Fundstellen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Daher sind folgende Punkte zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978 S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### Boden und Baugrund

Der geologisch nahe Untergrund wird i.W. von holozänen schluffigen Abschwemmmassen gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen wird dringend die Erstellung von Baugrundgutachten empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Es wird darum gebeten, dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt kontaktiert werden (Radon@lfu.rlp.de).

#### Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind insbesondere in Bezug auf die erforderlichen Grenzabstände für Pflanzen und Einfriedungen zu beachten.

#### Niederschlagswasser

Es ist zu gewährleisten, dass kein Niederschlagswasser aus den befestigten Flächen des Baugebiets ungepoldert in den Schwanengraben gelangt. Der Schwanengraben beginnt unmittelbar östlich des Baugebiets.

**Anhang: Arten-/Pflanzliste**

<u>Vogel- und Insektennährgehölz:</u> Berberis vulgaris Colutea arborescens Crataegus laevigata Crataegus monogyna Cytisus scoparius Fragula alnus Malus sylvestris Mespilus germanica Philadelphus coronarius Prunus mahaleb Prunus padus Rosa rubiginosa Salix aurita  <u>Wildobst</u> Birne "Williams Christ" Pflaume "Metzer Mirabelle" Wildapfel "Geising" Amelanchier ovalis Cornus mas Mespilus germanica Pyrus Pyraeaster Sambucus nigra "Haschberg" Sorbus aucuparia "Rosina"	<u>Naschsträucher für Beet im Süden der Fläche</u> Weiße Johannisbeere "Weise Versailler" Amelanchier ovalis var. Pumila Ribes alpinum "Majorenhof" Ribes alpinum "Schmidt" Rubus idaeus Rote Johannisbeere Jonkher van Tets Jostabeeren Rote Stachelbeere "Hinnonmäki rot"
--	---

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im Mai 2019/S310/TF 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  
info@mbplan.de