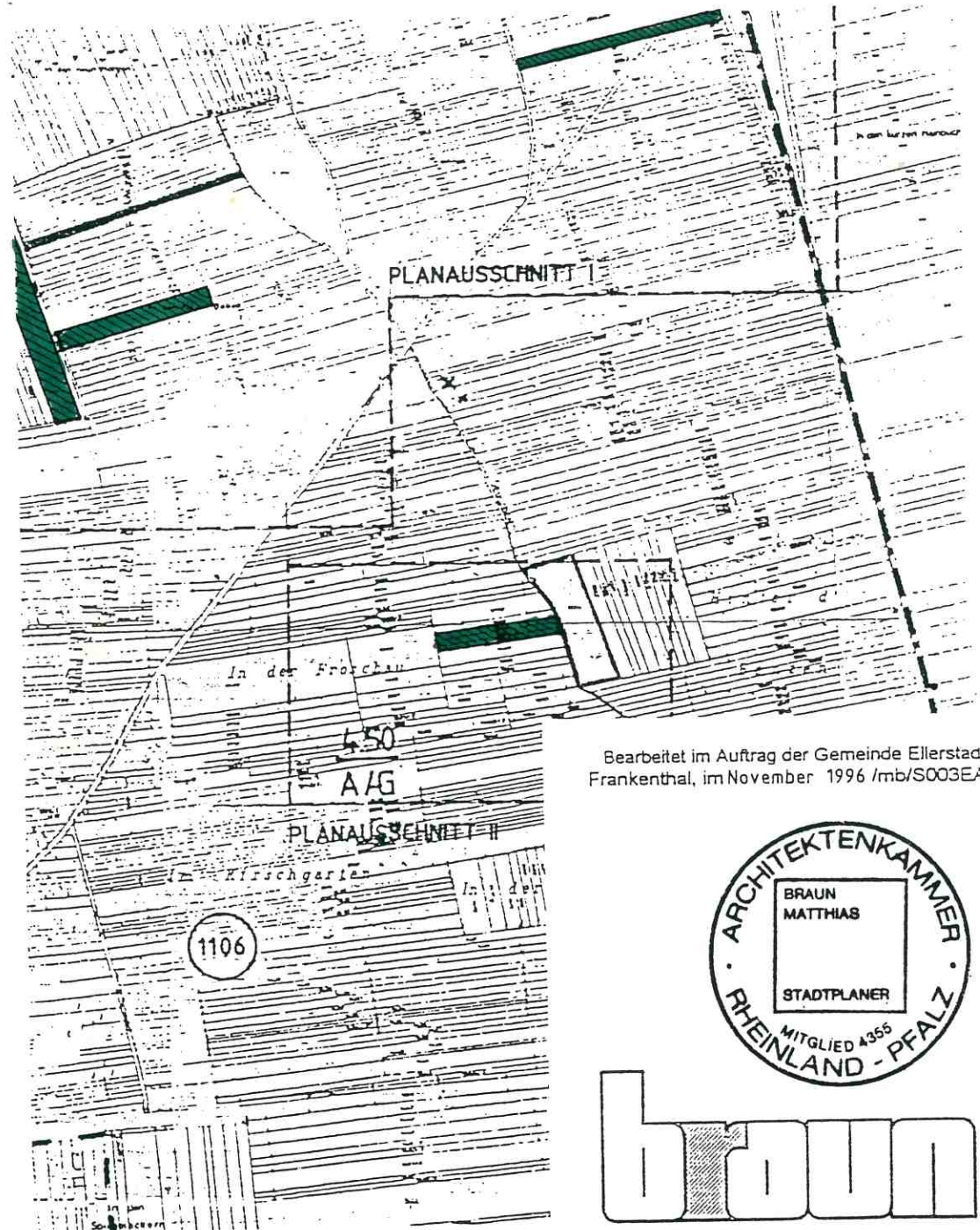


GEMEINDE ELLERSTADT

BEBAUUNGSPLAN "ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
AM LAMBSHEIMER WEG"



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im November 1996 /mb/S003EA



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

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 06. März 1998
AZ.: 610-13/93/ELL-12/EI-20

2. Ausfertigung

Amtsplan



GEMEINDE ELLERSTADT BEBAUUNGSPLAN "ERSATZFLÄCHEN ZUM 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 geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

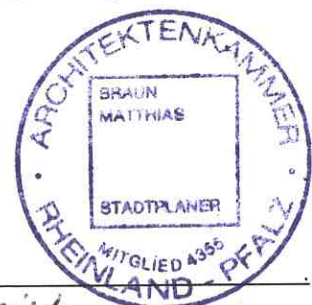
Inhalt

1. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
 2. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
-
1. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:
1862/3, 1919, 1913/3, 1912/1, 1911/4, 1773/2, 1774, 1668, 1668/2, 1668/3.
 2. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 2.1 Die im Plan gekennzeichneten und mit „OW“ bezeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind als Obstwiesen anzulegen. Zu verwenden sind landschaftstypische Obstbäume. Die Flächen sind mit einer Gräser-Kräuter-Mischung in Anlehnung an standorttypische Wiesenausbildungen einzusäen. Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften. Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Hier geführte Wege sind als Graswege auszuführen.
 - 2.2 Die im Plan gekennzeichneten und mit „SF“ bezeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind zu sichern und der un gelenkten Sukzession zu überlassen.
 - 2.3 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

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
Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner
Frankenthal, im November 1996/S003ea/tf961115



Textliche Festsetzungen

Ellerstadt, 25.3.98
Recht. Ortsbürgermeister

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

2.1.2.2 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 carpiniifolia "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.



Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan "ERSATZFLÄCHEN ZUM BEBAUUNGSPLAN AM LAMBSHEIMER 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 Maßnahmen auf den Ersatzflächen (Stand Oktober 1995)**
10. **Empfehlung**



1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der bebauungsplanmäßigen Überplanung des Gebiets „Am Lambsheimer Weg“. Da die für dieses Gebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur teilweise im Gebiet selbst untergebracht werden können, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, mußten weitere Flächen gefunden werden, auf denen Ersatzmaßnahmen verwirklicht werden können. Zunächst wurde versucht die Flächen im direkten Anschluß an das Plangebiet zu finden. Da dies durch die hohen Erwerbskosten der Flächen die Erschließungspreise sehr stark beeinträchtigt hätte, entschloß sich der Rat der Gemeinde Ellerstadt Flächen in Anspruch zu nehmen, die bereits im Besitz der Gemeinde oder günstig zu erwerben sind und auf denen noch sinnvoll Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Da diese Flächen weiter vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Lambsheimer Weg“ entfernt sind, wird es notwendig, einen separaten Bebauungsplan für die Ersatzflächen zu diesem Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bebauungspläne sind somit immer in direktem Zusammenhang miteinander und im Zusammenhang mit dem Grünordnungsplan zu den Bebauungsplänen zu sehen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalen Raumordnungsplan und im Flächennutzungsplan als sonstige bzw. landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit den Zielvorgaben der übergeordneten Planungen angepaßt. Auch von Seiten der Landschaftsplanung auf Ebene des Flächennutzungsplans sind die ausgewiesenen Flächen als Ersatzflächen durchaus möglich.

Die Flächen befinden sich in einem Flurbereinigungsgebiet.

Die Inhalte des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan sind mit der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1862/3, 1919, 1913/3, 1912/1, 1911/4, 1773/2, 1774, 1668, 1668/2, 1668/3.

Die Flurstücke wurden in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde ausgewählt. Prämisse war, daß die Grundstücke eine Mindestbreite von 8 m haben und, soweit möglich, in direkter Zuordnung zu Ersatzflächen anderer Bebauungspläne liegen sollten.



4. Bestandssituation

Bezüglich der Bestandssituation wurde eine landespflegerische Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Landespflegerische Planungsbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Der Status Quo der Flächen wird dort dargestellt.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Die Flächen sollen gemäß der Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrags (Grünordnungsplan) umgestaltet werden. Im Vordergrund steht hierbei die Sicherung der bereits hochwertigen Flächen und die ökologische Aufwertung der geringerwertigen Bereiche. Ziel ist es, einen vollwertigen Ersatz für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Am Lamsheimer Weg“ zu erreichen.

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

Die empfohlenen Maßnahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Bebauungsplan „Am Lamsheimer Weg“ wurden umfassend in der vorgegebenen Form übernommen. Hierdurch ist eine hohe Aufwertung der Flächen gewährleistet.

Eventuelle gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen den der Sukzession überlassenen Flächen (Samenflug) und der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch deren Bewirtschaftung (Herbizid-, Pestizid- und Fungizidanwendung) können nicht ausgeschlossen werden. Dies hat der Rat der Gemeinde Ellerstadt in der Abwägung zur Ausweisung der Flächen diskutiert.

Trotz intensiver Bemühungen war eine Zusammenlegung der gesamten Ersatzflächen an einem Standort nicht möglich, obwohl dies u.a. vom Kulturamt als Träger der Flurbereinigung gewünscht war.

Bei der zukünftigen weiteren Ausweisung von Ersatzflächen sollten diese, soweit möglich, auch zur Schaffung eines vernetzten Systems, in direkter Nachbarschaft zueinander liegen. Das Konfliktpotential wird somit minimiert.

7. Bodenordnung

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 0,87 ha



9. Kosten der Maßnahmen auf den Ersatzflächen (Stand Oktober 1995)

Die geschätzten Kosten für die Maßnahmen im Bereich der Ersatzflächen belaufen sich gemäß Schätzungen des Landschaftsplaners auf ca. 33.000,00 DM.
Der erforderliche Grunderwerb ist hierbei nicht berücksichtigt.

10. Empfehlung

Der Beginn der Maßnahmen ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden, frühzeitig anzuzeigen.
Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

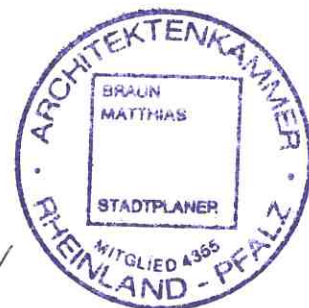
Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt

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

Frankenthal, im November 1996/S003EA/bg961105

Ellerstadt, 25.3.98



Recht, Ortsbürgermeister