

---

# GEMEINDE ELLERSTADT

## BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NAUROTH, 1. TEILÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG"

### BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

#### Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
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. Hinweise und Empfehlungen

## 1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ellerstadt hat im Jahre 1992 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth- Ellerstadt“ aufgestellt. Dabei sollten Gewerbebetriebe, die in Ellerstadt angesiedelt waren, in das neue Gewerbegebiet ausgesiedelt werden, da insbesondere mit der Wohnnutzung Konfliktsituationen entstanden. Eine solche Konfliktsituation besteht derzeit mit dem Landhandel der Firma Merk. Zur Erweiterung des Betriebs und zur Verbesserung der innerörtlichen Situation in Ellerstadt soll der Betrieb in das Gewerbegebiet Nauroth ausgesiedelt werden. Das derzeitige Gewerbegebiet kann die benötigten Flächen nicht mehr vorweisen, weshalb eine Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig ist.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ellerstadt am 03.04.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth-Ellerstadt, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“.

## 2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Nauroth als landwirtschaftliche Flächen dar. Um das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB zu wahren, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die geplante Flächennutzungsplanänderung sieht vor, die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet darzustellen.

### Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen Regionalen Grünzug sowie ein Vorranggebiet der Landwirtschaft vor. Um den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu entsprechen, wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Dieses wurde als positiv beschieden, so dass der Bebauungsplan mit dem Regionalen Raumordnungsplan in Einklang steht.

## 3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan schließt direkt westlich an den Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes Nauroth an. Zur Anbindung der Erweiterungsflächen bezieht das Plangebiet die Flächen östlich des Wendehammers sowie den südlich gelegenen Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich mit ein. Der Wirtschaftsweg ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Norden bildet die BAB 650 die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Die genaue Gebietsabgrenzung ist in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan dargestellt.

## 4. Bestandssituation

### Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet war landwirtschaftlich genutzt, liegt zurzeit jedoch brach. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

### Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

### Äußere Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen. Dieser ist entsprechend den Ansprüchen an ein Gewerbegebiet auszubauen. Die Erschließung kann durch den Ausbau des Wirtschaftsweges und die Anbindung an die Verkehrs- und sonstigen Infrastrukturanlagen „In der Nauroth“ gewährleistet werden.

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

### Planungsvorgaben

Geplant ist im Gewerbegebiet Nauroth einen Landhandel der Firma Merk anzusiedeln. Als Flächen eignen sich insbesondere die Flächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Autobahn 650. Die Flächen befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Geplant ist die Errichtung einer Halle von ca. 700 m<sup>2</sup> (20 m x 35 m) Fläche mit dazugehörigen Lagerflächen sowie einem Wohnhaus als Einzelhaus oder Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter, -inhaber und Aufsichts-, Bereitschaftspersonal.

Das Plangebiet soll über das Gewerbegebiet Nauroth erschlossen werden. Die Flächen sollen über den bestehenden Wirtschaftsweg, der ausgehend vom Wendehammer im Gewerbegebiet „In der Nauroth“ entsprechend ausgebaut werden soll, anfahrbar sein. Die Fläche soll entsprechend dem bestehenden Gewerbegebiet Nauroth mit einem 5,00 m breiten Grünstreifen eingegrünt werden.

### Erschließungsflächen

Für die Erschließung der Erweiterungsflächen soll der bestehende Wirtschaftsweg entsprechend den Anforderungen eines Gewerbegebietes ausgebaut werden. Die bestehende Anbindung des Wirtschaftsweges südlich des Wendehammers „In der Nauroth“ wird entsprechend auszubauen sein. Die Erschließung kann über den Wirtschaftsweg gesichert werden.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Anbindung an das Trennkansystem „In der Nauroth“: Die Oberflächenwässer, welche auf den privaten Grundstücken anfallen, sind in größt möglichen Umfang auf diesen zurückzuhalten und sollen versickert werden.

### Technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über die bestehende Straße „In der Nauroth“ gewährleistet werden. Zur Erschließung der Erweiterungsfläche wird der Ausbau des Wirtschaftsweges erforderlich.

Entsprechend des Ausbauzustandes der Straße „In der Nauroth“, ist im Bereich der neu zu errichtenden Erschließung für den Straßenbereich eine Trennkansalisation vorgesehen, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Straße über die Kanalisation abgeleitet werden kann.

Im Übrigen sind die anfallenden Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen oder zu versickern.

Im Anbindungsbereich der neuen Erschließung und der Straße „In der Nauroth“ verlaufen Kabelleitungen der Pfalzwerke AG. Inwieweit im Zuge der baulichen Maßnahmen der Anbindung Änderungen und / oder Sicherungen an diesen Versorgungsleitungen erforderlich werden, ist noch zu ermitteln.

Vor der Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich der unterirdisch vorhandenen Versorgungsleitungen wird es erforderlich, sich für eine Einweisung in die genauen Lagen dieser Leitungen sowie für die technische Abstimmung zur notwendigen Änderungen und / oder Sicherungen der Leitungen mit der nachstehend genannten zuständigen Organisationseinheit der Pfalzwerke AG rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft  
Netzservice Ortsnetze  
Netzteam Maxdorf  
Voltastraße 1  
67133 Maxdorf  
Tel.: 06237 935 – 211  
Fax: 06237 935 – 253

Die zukünftige Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über die unterirdische Verlegung von Kabelleitungen. Für Planung und Bau dieser Netzerweiterungen ist nachstehende Organisationseinheit der Pfalzwerke AG, deren rechtzeitige Beteiligung zu gewährleisten ist, zuständig.

Pfalzwerke Aktiengesellschaft  
Netzservice Ortsnetze  
Netzteam Maxdorf  
Voltastraße 1  
67133 Maxdorf  
Herr Wolf  
Tel.: 06237 935 – 244  
Fax: 06237 935 – 217  
uwe\_wolf@pfalzwerke.de

#### Nutzung

Im Plangebiet sind die Nutzungen eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden reine Lagerplätze sowie zum Schutz des Verkehrs auf der BAB 650 Einrichtungen, die nach Art und Maß in der Lage sind, Nebel bzw. Rauch zu bilden. Wohngebäude für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal sind im Gebiet allgemein zulässig.

#### Bebauung

Geplant ist die Errichtung einer 20 m x 35 m großen Lagerhalle sowie eines Einzel- bzw. Doppelhauses.

#### Landschaft

Das Plangebiet ist im Westen mit einem 5,00 m breiten Streifen einzugrünen. Zur Autobahn ist die Anlage eines Regenversickerungsbeckens in direktem Anschluss an das bestehende Becken der BAB 650 unter Verlängerung der bestehenden Grenzen der Nachbargrundstücke nach Westen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen vorzunehmen.

#### Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Das anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit auf den Flächen zurückgehalten und versickert werden. Grundsätzlich ist auch die Nutzung von anfallenden Niederschlagswässern als Brauchwasser denkbar.

Im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraße ist eine Trennkanalisation vorgesehen.

#### Altlasten

Altlasten sind im bestehenden Gewerbegebiet nicht zu Tage getreten.

Für den geringfügigen Erweiterungsbereich sind ebenfalls keine Altlasten zu erwarten. Sollten dennoch Altlasten zu Tage treten, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt umgehend in Kenntnis zu setzen.

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

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth-Ellerstadt“ sind reine Lagerplätze nicht zulässig.

Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber sind allgemein zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan die Trauf- und die Firsthöhe, sowie die Grundflächen- und die Geschößflächenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 geringer als die allgemeinen Vorgaben des § 17 BauNVO. Dabei wurde die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth-Ellerstadt“ übernommen, um im Bereich der Erweiterungsflächen die einheitlichen Strukturen aus dem bestehenden Gewerbegebiet fortzusetzen. Die Geschößflächenzahl wurde mit 1,6 ebenfalls in Anlehnung an die bestehenden Vorgaben und Strukturen im bestehenden Gewerbegebiet angepasst.

Die Traufhöhe beträgt 8,00 m und die Firsthöhe 12,00 m. Beide Höhen wurden entsprechend den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes übernommen.

### Bauweise

Als Bauweise wurde gemäß der Struktur des bestehenden Gewerbegebietes die offene Bauweise festgesetzt.

### Umweltrechtliche Festsetzungen (ökologische Belange)

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Regelung der Oberflächenwasserversickerung fest. Diese sollen den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch den Bebauungsplan begründet wird, möglichst verträglich gestalten.

Diese durchzuführenden Maßnahmen basieren auf dem landespflegerischen Teil des Umweltberichts, welcher wiederum die Vorgaben einer artenschutzrechtlichen Betrachtung gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG integriert. Im Rahmen des durchgeführten und als positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens wurde eine Abweichung von den raumordnerischen Zielen eines regionalen Grünzuges und eines Vorranggebietes Landwirtschaft an die Übernahme und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz in den Bebauungsplan gebunden. Hierbei sind die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Betrachtung zu berücksichtigen, welche ausführlich in den Bebauungsplan integriert wurden.

So ist auf der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde anzulegen. Die tiefste Stelle der Mulde ist zur Verbesserung der Laichsituation für die Kröten dicht auszuführen. Auf der Fläche sind Holz- und Steinhaufen gemäß dem landespflegerischen Teil des Umweltberichtes anzulegen. Es sind ausschließlich nicht bearbeitete Naturmaterialien zu verwenden. Neben der Auskleidung des Beckenrandes ist eine niedrige Verwallung mit Bruchsteinen anzulegen.

Im Norden und Süden der Fläche sind gemäß Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen Hecken aus heimischen Gehölzen als Schutzpflanzungen herzustellen. Aus Schutzgründen und -zwecken ist die Fläche angepasst an das Verhalten der Kröten extensiv zu pflegen.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf diesen zurückzuhalten. Die Dachentwässerung der baulichen Anlagen ist in die naturnahe Versickerungsfläche im Norden des Plangebietes einzuleiten.

Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzeptes des Baugebietes ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.

Zuwegungen und sonstige Versiegelungen, welche keine Gebäude darstellen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zum Schutz des Bodens ist der vorhandene Bodentyp, soweit möglich, zu erhalten. Hierzu ist bei allen Baumaßnahmen 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.

Die Ersatzflächen Flurstücke 1982/1 (0,147 ha), 1959/7 (0,0956 ha) und 1837/6 (0,0968 ha) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und durch 1 – 2 x jährliche Mahd zu pflegen, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf dem Flurstück 1837/5 sind die Obstbäume zu erhalten. Auf allen Flurstücken sind vereinzelt Holz- und Steinhaufen zu setzen.

Auf den Flurstücken 1982/1 (0,147 ha), 1959/7 (0,0956 ha) und 1837/6 (0,0968 ha) ist auf einer Seite ein Obsthochstamm (Süßkirsche oder Walnuss) zu pflanzen. Auf der gegenüberliegenden Seite sind entsprechende Hecken (Schlehe oder Heckenrose) zu setzen.

Das Flurstück 1837/5 (0,0675 ha) (Erwerbsobstfläche) ist ebenfalls zu extensivieren und entsprechend der anderen Flurstücke zu pflegen.

Vereinzelt sind Holz- und Steinhaufen zu setzen, welche dem Schutz und der Entwicklung ortsansässiger Tierpopulationen dienen.

Auf den Flurstücken 1982/1 (0,147 ha), 1959/7 (0,0956 ha) und 1837/6 (0,0968 ha) ist auf einer Seite ein Obsthochstamm (Süßkirsche oder Walnuss) zu pflanzen. Auf der gegenüberliegenden Seite sind entsprechende Hecken (Schlehe oder Heckenrose) zu setzen.

Das Flurstück 1837/5 (0,0675 ha) (Erwerbsobstfläche) ist ebenfalls zu extensivieren und entsprechen der anderen Flurstücke zu pflegen.

Auch hier sind vereinzelt Holz- und Steinhaufen als Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zu setzen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mind. pro 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind mind. 3 verschiedene Baumarten aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen. Die zur Auswahl stehenden Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß des Planungsbeitrages zum Bebauungsplan oder einem aus dem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan abgeleiteten Ausführungsplan als mehrreihige (mind. 3-reihig / 5 m Breite), mehrstufige Heckenpflanzung mit 1 Strauch / 1,5 m<sup>2</sup> anzulegen. Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.

Ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> sind fensterlose Abschnitte von Fassaden dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit einem Hochstamm je angefangenen 200 m<sup>2</sup> entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Flach- und Pultdächer der Nebengebäude sowie Flachdächer der Wohngebäude sind mit einer Dachbegrünung auf mineralischer Substratbasis zu versehen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm vorzusehen.

Bei der Pflanzung der Hochstämme sind mindestens dreimal verschulte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Alternativ ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Anpflanzung von Solitärstammbüschen in der Größe 300 - 350 cm zu verwenden. Die zur Auswahl stehenden Bäume sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS-LG-4 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 und RAS-LG-4 vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ellerstadt-Nauroth“ in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Abweichend zu den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ellerstadt-Nauroth“ sind aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung bei den Sattel- und Pultdächern Dachneigungen von 5 – 40 Grad zulässig. Weiterhin sind an der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches lediglich offene Einfriedungen in Holz oder Stabgitterzäune aus Metall zulässig, um einen Abfluss der Kaltluft zu gewährleisten. Einfriedungen aus Sandstein oder Sichtbeton sind nur an der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches zulässig.

Des Weiteren ist am westlichen Grundstücksrand ein Abstand von 2,00 m zur benachbarten Rebzeile einzuhalten, um die maschinelle Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Weinreben sicherzustellen.

## **7. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung wird nicht notwendig, da die Flächen im Besitz eines Eigentümers sind. Die Teilung bzw. Vereinigung zu einem Grundstück der Flächen erfolgt durch den Vorhabenträger der geplanten Maßnahmen und könnte auch durch eine Baulast sichergestellt werden. Die Flächen für die erforderlichen Erschließungsanlagen sind der Gemeinde abzutreten.

## 8. Flächenbilanz

Verkehrsfläche	ca. 700	m <sup>2</sup>
Parkplatzfläche	ca. 70	m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.910	m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 350	m <sup>2</sup>
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 1.770	m <sup>2</sup>
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	ca. 280	m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 6.080</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Ersatzflächen extern	ca. 4.069	m <sup>2</sup>
Insgesamt	ca. 10.149	m <sup>2</sup>

## 9. Kosten der Erschließung (Stand Dezember 2006)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 0,2 Mio. €.

## 10. Hinweise und Empfehlungen

### Hinweise

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland Pfalz § 42 zu berücksichtigen (Abstände etc.).

Zum Schutz des Trinkwassers ist der fachgerechte Bau von Brauchwasseranlagen sicherzustellen. Um jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen, sollen private Brauchwasseranlagen fachgerecht installiert werden.

Gemäß § 13 Absatz 3 der neuen Trinkwasserverordnung, die zum 01.01.2003 in Kraft getreten ist, haben die Unternehmer und die sonstigen Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, diese Anlagen der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme anzuzeigen. Soweit solche Anlagen schon betrieben werden, ist die Anzeige unverzüglich zu erstatten. Im Übrigen gilt Absatz 1 Satz 1, 2 und 5 Trinkwasserverordnung entsprechend.

Neben den allgemein anerkannten Regeln der Technik und sämtlichen sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, gilt die jeweils aktuelle Fassung der „Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung – Allgemeine Entwässerungssatzung“ der Verbandsgemeinde Wachenheim für die Entwässerung des Baugebietes.

Anfallendes Oberflächenwasser der öffentlichen Straße ist über entsprechend zu setzende Sinkkästen dem Regenwasserkanal der Straße zuzuführen.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Errichtung von Betrieben und baulichen Anlagen ist darauf zu achten, dass die Vorgaben der DIN 18005 und der TA Lärm eingehalten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen ist im Rahmen der Bauausführung dafür Sorge zu tragen, dass in den Aufenthaltsbereichen (z. B. Wohnzimmer etc.) die Schallwerte eingehalten werden, z. B. evt. durch passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der A 650 / L 526 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a. d. Weinstraße, um Mitteilung.

Es wird darauf hingewiesen, dass Altablagerungsflächen erst nach der Entlassung aus der abfallrechtlichen Überwachung in das Plangebiet aufgenommen werden können. Zuständig für die Entlassung ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a. d. Weinstraße.

Wegen des Scharkavirus sollten keine Süßkirschen angepflanzt werden. Außerdem sollten möglichst Hochstämme von einheimischen, vielleicht alten Obstsorten angepflanzt werden, die gegenüber Trockenheit möglichst resistent sind. Walnussbäume sind wegen ihrer Widerstandsfähigkeit und Pflegeleichtigkeit sehr gut geeignet.

Die Verantwortung für die Pflege der Bäume, wie das Schneiden und Wässern, muss vor allem in den ersten Jahren festgelegt werden.

### Empfehlungen

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.

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

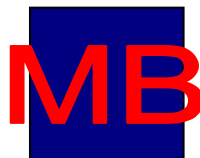
Zur Stabilisierung der Metapopulation der Kreuzkröte im Gewerbegebiet Nauroth sollte die mit Bruchsteinen ausgestattete Versickerungsmulde auf dem zu bebauenden Grundstück vor dem Aushub der Baugrube vorgenommen werden.

Der **Umweltbericht** und der landespflegerische Teil des Umweltberichts sind Bestandteil der Begründung.

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen die Ornithologische Untersuchung vom 07.08.2007 sowie eine Lebensraum- und Potentialabschätzung für Europäische Vogelarten und nach Anhang IV FFH-RL streng geschützte Arten aus dem Dezember 2007 beigefügt.

**Aufgestellt im Auftrag von Benjamin Merk  
für und in Abstimmung mit der Gemeinde Ellerstadt  
VG Wachenheim**

**Frankenthal, im August 2008/S224/BG080812**



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