
GEMEINDE ELLERSTADT

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S 446).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Zulässige Zahl an Wohneinheiten
5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Lagerplätze
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
7. Schutz von Boden
8. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und reine Lagerplätze unzulässig.

Betriebsansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung sind unzulässig.

Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und -leiter sind allgemein zulässig.

2. 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:

- durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Grundstücksfläche
- die Grundflächenzahl 0,6
- die Geschößflächenzahl 1,6
- die Traufhöhe 8,00 m
- die Firsthöhe 12,00 m

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante der Straße gemessen wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Zulässige Anzahl an Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind abweichend zu § 8 Abs. 3 BauNVO je Grundstück maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Die Flurstücke Nr. 4431, 4432, 4433 und 4434 sind hierbei zu einem Grundstück zu vereinigen oder mit einer Baulast zu belegen.

5. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Lagerplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der anbaufreien Zone der Bundesautobahn 650.

Lagerplätze ohne bauliche Anlagen sind auch in der anbaufreien Zone zulässig.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten. Die Dachentwässerung der baulichen Anlagen ist in die naturnahe Versickerungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuleiten.

- 6.2 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzeptes des Baugebietes ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.
- 6.3 Zuwegungen und sonstige Versiegelungen, welche keine Gebäude darstellen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7. Schutz von Boden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche und private Flächen

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich, zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen ist 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.

8. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Auf der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes ist 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 Hecken aus heimischen Gehölzen als Schutzpflanzungen herzustellen. Die Fläche ist angepasst an das Verhalten der Kröten extensiv zu pflegen.
- 8.2 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. 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.
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.
Vereinzelt sind Holz- und Steinhaufen zu setzen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mind. pro 100 m² 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.
- 9.2 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 m² anzulegen. Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden.
- 9.3 Ab einer Größe von 20 m² sind fensterlose Abschnitte von Fassaden dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen. Die zur Auswahl stehenden Rankpflanzen sind der Pflanzenliste zu entnehmen.
- 9.4 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und mit einem Hochstamm je angefangenen 200 m² entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die nachbarrechtlichen Belange sind vor der Pflanzung zu berücksichtigen und zu prüfen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
- 9.5 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.
- 9.6 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.
- 9.7 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.
- 9.8 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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**GESTALTUNGSSATZUNG****Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2005 (GVBl. S. 387).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen
3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**1.1 Dachform**

Zulässig sind begrünte Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis 40 Grad.

1.1.1 Gauben, Dachfenster, etc.

Bei einer Dachneigung von bis 35 Grad sind keine Gauben, sondern nur Dachflächenfenster zulässig.

Bei einer Dachneigung von über 35 Grad sind Gauben mit max. 2/3 der Trauflänge zulässig.

1.2 Material

Für die Bedachung sind zementgebundene Wellplatten, Bitumenschindeldeckel und zinkfarbene Trapezbleche unzulässig.

2. Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Grundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden.

An der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind lediglich offene Einfriedungen in Holz oder Stabgitterzäune aus Metall und einer Gesamthöhe von max. 2,20 m; gemessen an der Bezugshöhe (Pkt. 2 Maß der baulichen Nutzung). 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 m zur benachbarten Rebzeile einzuhalten.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 LBauO)

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatz- und Lagerflächen benötigt werden.

3.2 Werbeanlagen mit Text und Bild, die die ganze Fassade oder Gebäude überspannen, sind unzulässig. Es sind nur einzelne Markensymbole bzw. Werbeträger zulässig.

Blendende Werbe- und Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der A 650 bzw. auf der L 526 gefährden, sind unzulässig.

Im Vorgartenbereich ist jeweils nur eine punktförmig aufgestellte Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis für jede Zufahrt zulässig.

3.3 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. 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.

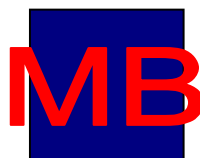
IV. EMPFEHLUNGEN

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.

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

Frankenthal, im August 2008/S224/TF080812



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

ANHANG

Artenliste für Neupflanzungen:

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld - Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus pyreaster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein - Rose
Rosa spinosa	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Kletter- und Rankpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe in Sorten
Hedera helix	Efeu
Lonicera spec.	Geisblatt in Sorten
Parthenocissus tripuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Kulturobst (Hochstamm)

Apfelhochstamm

Jakob Fischer
Rote Sternrenette
Sonnenwirtsapfel

Birnen

Alexander Lukas
Bayrische Weinbirne
Karcherbirne

Sauerkirschen

Ludwigs Frühe
Schwäbische Weinweichsel