

**GEMEINDE ELLERSTADT****BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBEGEBIET NAUROTH, 2. TEILÄNDERUNG“****BEGRÜNDUNG**

---

**Inhalt**

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

**1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss**

Die im Plangebiet, In der Nauroth 7, ansässige Schreinerei benötigt zusätzliche Flächen zur Erweiterung des Betriebs. Diese sollen in Abstimmung mit der Gemeinde Ellerstadt im nördlichen Anschluss an das bisherige Betriebsgelände erschlossen werden. Hierdurch werden ein Teil des an dieser Stelle bestehenden Wirtschaftswegs sowie eine Biotopfläche überplant.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Gemeinde Ellerstadt am 03.12.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nauroth, 2. Teiländerung“.

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

Der zurzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im nördlich von Ellerstadt gelegen Gewerbegebiet Nauroth und ist im Norden, Süden und Osten von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Westen schließen Grün- und landwirtschaftliche Flächen an. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,26 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4454-4, 4465-3 und 4466-1 sowie Teile des Flurstücks 4465-1.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

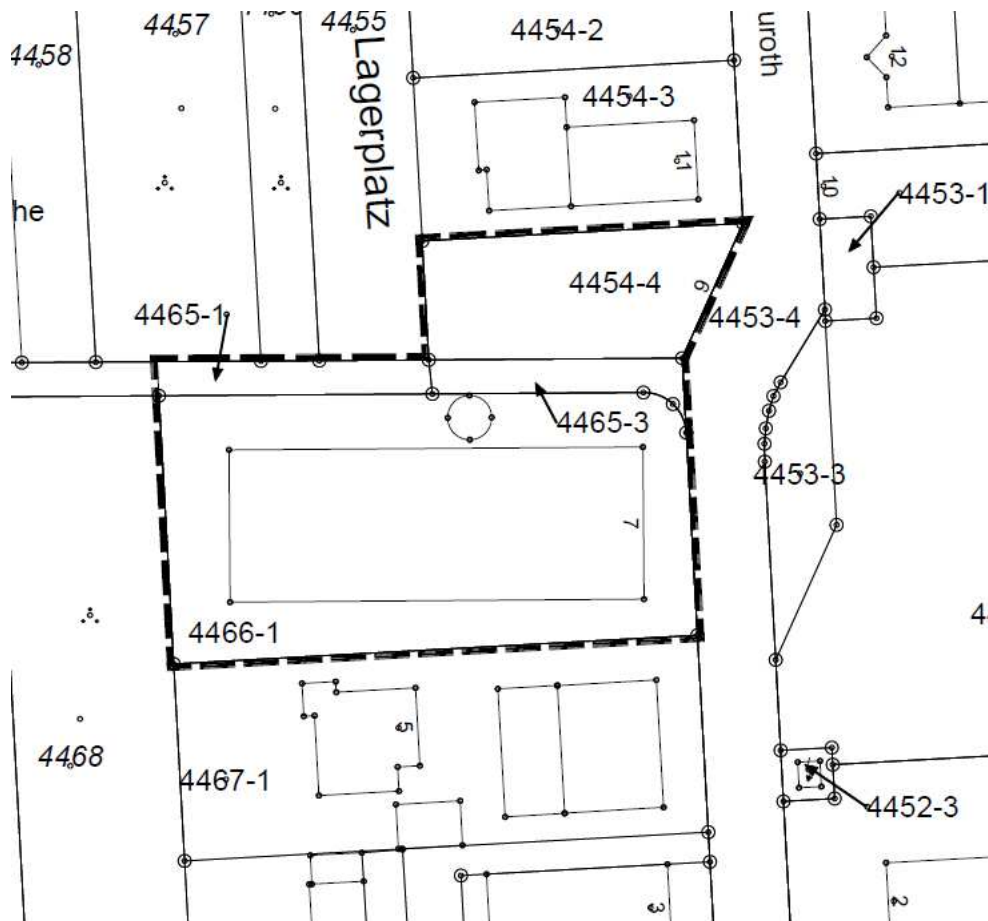


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

### 4. Bestandssituation

Das Flurstück 4466-1 wird zurzeit als Betriebsgelände der Schreinerei genutzt. Die Flurstücke 4465-3 und 4465-1 sind derzeit als Wirtschaftswegflächen genutzt. Flurstück 4454-4 ist zurzeit eine Grün- / Biotopfläche.

#### Topographie:

Das Gelände kann als weitgehend eben bezeichnet werden.

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind demnach Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ebenso sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten und reine Lagerplätze sind städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünscht und daher nicht zulässig. Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind zudem Betriebsansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung unzulässig.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die Geschossflächenzahl (GFZ 1,6), die zulässige Traufhöhe von 8,00 m sowie die zulässige Firsthöhe von 12,00 m eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans errichtet wurde, sodass sich die entstehenden Kubaturen in die Umgebung einfügen. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine zu starke Verdichtung ausgeschlossen.

#### Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Aus betrieblichen Gründen darf die in der offenen Bauweise maximale Baukörperlänge von 50 m in begründeten Fällen jedoch überschritten werden. Ebenso sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. Zudem sind Nebenanlagen, Garagen und Carports im Rahmen der gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch kann vermieden werden, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die betriebliche Entwicklung unverhältnismäßig einschränken. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist auf zwei Einheiten je Grundstück begrenzt, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

### 5.3 Gestalt

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

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.

#### Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben bei einer Dachneigung von weniger als 35 Grad nicht zulässig. Bei einer Dachneigung von über 35 Grad sind die auf höchstens 2/3 der Trauflänge zulässig. Hiermit orientieren sich die Festsetzungen am bestehenden Gewerbegebiet. Aus optischen Gründen sind zudem zementgebundene Wellplatten, zinkfarbene Trapezbleche oder eine Bitumenschindeldeckung für die Bedachung unzulässig.

### Unbebaute Grundstücksflächen und Einfriedungen

Aus optischen sowie auch ökologischen Gründen sind die nicht genutzten und nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen.

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.

Aus gestalterischen Gründen sind die jeweiligen Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden. Wie im übrigen Gewerbegebiet sind hierbei offene Einfriedungen in Holz oder Stabgitterzäune aus Metall auf einem maximal 50 cm hohen Sockel aus Sandstein oder Sichtbeton zulässig. Die Einfriedung darf eine Gesamthöhe von 2,20 m nicht überschreiten.

Um eine städtebaulich nicht wünschenswerte Fülle von Werbeanlagen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in Text und Bild, die eine gesamte Fassade oder ein Gebäude überspannen, unzulässig sind. Hier sind nur einzelne Markensymbole bzw. Werbeträger zulässig. Ebenso sind im Vorgartenbereich jeweils nur eine punktförmige Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis pro Zufahrt zulässig.

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

Mit Blick auf den natürlichen Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Fußwege mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen sind. Außerdem ist das Oberflächenentwässerungskonzept des Baugebiets nachhaltig zu beachten und zu sichern. In diesem Zusammenhang sind die anfallenden Oberflächenwässer der Dachentwässerung – gemäß dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth“ – in geordnetem Abfluss auf der hierfür im vorgenannten Bebauungsplan festgesetzten Regenwasserversickerungsfläche – Flurstück 4427-1 – zur Versickerung zu bringen.

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 Kompensation der Eingriffe auf Grundlage dieses Bebauungsplans werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind je 50 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Flachdächer sind darüber hinaus extensiv zu begrünen, sofern sie eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> überschreiten.

Um Gefährdungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, werden Maßnahmen festgesetzt.

Durch eine zeitige Baustelleneinrichtung werden potenzielle Brutvögel vergrämt und weichen für diese Saison auf andere Nistmöglichkeiten aus. Um dies zu erreichen, haben die erforderlichen Rodungen innerhalb der gesetzlichen Fristen vom Oktober bis einschließlich Februar (§ 28 Abs.2 Nr.4 LNatSchG Rh-Pf) zu erfolgen und die Baustelleneinrichtung ist vor Beginn der Brutsaison bis spätestens Ende Februar vorzunehmen. Das Baufeld ist bis spätestens März zu räumen.

Um Ablagerungen in den angrenzenden Bereichen sowie Beschädigungen an den verbleibenden angrenzenden Gehölzen und deren Wurzelräumen zu vermeiden, sind diese über die gesamte Bauzeit mit einem Bauzaun einzugrenzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind Lagerplätze außerhalb der Biotopflächen bzw. angrenzenden Gehölzflächen einzurichten, bspw. auf befestigten Flächen im Gewerbegebiet. Die Zufahrt hat über die Straße „In der Nauroth“ zu erfolgen.

Außerhalb des Plangebiets werden externe Ausgleichmaßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt, um die im Rahmen der Überplanung im Norden des Geltungsbereichs (Flurstück 4454-4) entfallenden Biotopflächen adäquat auszugleichen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B) werden dem Eingriff (Geltungsbereich A) mittels Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt zugeordnet.

Aufgrund der wenigen verbleibenden Grünflächen im Gewerbegebiet sind für die Arten des Plangebiets nur sehr beschränkt Ausweichflächen vorhanden. Aufgrund dessen und unter dem Aspekt, dass bestehende potenzielle Ausweichhabitats in der Umgebung bereits dicht besiedelt bzw. besetzt sind, ist die Herstellung von externen Kompensationsflächen notwendig. Es sind zusätzliche Habitats zu schaffen und die Eingriffe in den Gehölzbestand vollständig zu kompensieren. Hierzu sind im näheren Umfeld Gehölzpflanzungen auf einer externen Kompensationsfläche vorzunehmen, welche in ihrem Ausmaß mindestens der Größe der Biotopfläche entspricht. Als Ersatzfläche dienen Teile der Flurstücke 1790, 1791 und 1792 ca. 1 km östlich des Vorhabenbereichs. Sie befinden sich im Ökokonto der Gemeinde Ellerstadt und umfassen insgesamt rd. 950 m<sup>2</sup>. Die Flächen befinden sich in einem Obstanbaugebiet und wurden aus der Nutzung genommen. Im Umland befinden sich mehrere Brachflächen, einzelne Gehölzbereiche und Obstbaumreihen. Um neue Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu schaffen, sind auf der Fläche mittig eine 50 m lange und 9 m breite Hecke mit heimischen Gehölzen (rd. 450 m<sup>2</sup> Sträucher) und 8 Hochstämme zu pflanzen und zu erhalten, wobei mit der Bepflanzung zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m einzuhalten ist. Zum westlich gelegenen Weg ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Das bestehende Gehölz an der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist zu erhalten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artgruppe der Vögel nicht erfüllt. Das Biotop wird auf einer externen Ersatzfläche gleichwertig ersetzt und somit ein funktionaler Ausgleich geschaffen.

Da des Weiteren im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Vergrößerung von Bauflächen zulasten bestehender Grünflächen stattfindet (Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung, Verlust der Biotopfläche und somit entfallende bestehende Ausgleichsfläche), werden weitere Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden. Die hierfür notwendigen Ersatzmaßnahmen werden auf der Ökokontofläche der Gemeinde Ellerstadt auf dem Flurstück 1684 (2.090 m<sup>2</sup>), Flur „In der Froschau“ nordöstlich von Ellerstadt, entsprechend der Planung der Ökokontoflächen realisiert und gepflegt.

## 5.5 Technische Infrastruktur

Eine Erschließung des Gebietes kann durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße „In der Nauroth“ gewährleistet werden. Auch die verkehrliche Erschließung ist auf diesem Wege gewährleistet.

Es wurde außerdem eine Festsetzung getroffen, die sichert, dass parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden kann. Somit ist gesichert, dass z. B. Rückenstützen von Straßenkantensteinen auf den Privatgrundstücken hergestellt werden können.

**6. Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im Mai 2016/S277/BG 160527**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportsstättenplanung  
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)