

# BEBAUUNGSPLAN

## "GEWERBEGEBIET NAUROTH, 2. TEILÄNDERUNG"

### DER GEMEINDE ELLERSTADT

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

###### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten
5. Verkehrsflächen
6. Nebenanlagen, Garagen oder Carports
7. Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung
8. Schutz von Boden
9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und reine Lagerplätze unzulässig.
- 1.3 Betriebsansiedlungen mit Rauch- und Nebelbildung sind unzulässig.
- 1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,6
- maximal zulässige Traufhöhe: 8,00 m
- maximal zulässige Firsthöhe: 12,00 m

Silos sind bis zu einer Mantelhöhe von 12,00 m zulässig. Technische Aufbauten/Einrichtungen, Geländer, Schornsteine und ähnliches dürfen dieses Maß um maximal 2 m überschreiten.

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

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Abweichend gilt für Nebenanlagen ohne Aufenthaltsräume im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die besondere Bauweise. In der besonderen Bauweise sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 3.3 Abweichend zu § 22 Abs. 2 BauNVO sind Betriebsgebäude und Nebenanlagen mit einer Länge von über 50 m zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

**4. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Grundstück sind maximal 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

**5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

**6. Nebenanlagen, Garagen oder Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Regelung der Oberflächenwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- 7.1 Die anfallenden Oberflächenwässer der Dachentwässerung sind in geordnetem Abfluss auf dem Flurstück 4427-1 im Norden des Gewerbegebietes zur Versickerung zu bringen.  
*(Regenwasserversickerungsfläche, siehe bestehender Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth“)*
- 7.2 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzeptes des Baugebietes ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.
- 7.3 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

**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. 2m Höhe) zu lagern und gegen Vernässung zu schützen.

**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 und sonstigen Bepflanzungen ist pro 50 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum II. Ordnung oder 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 9.3 Flachdächer mit einer Fläche von über 20 m<sup>2</sup> sind flächendeckend extensiv zu begrünen.

- 10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Die erforderlichen Rodungen sind innerhalb der gesetzlichen Fristen von Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen.
- 10.2 Die Baustelleneinrichtung ist bis spätestens Ende Februar vorzunehmen. Das Baufeld ist bis spätestens März zu räumen.
- 10.3 Angrenzende Bereiche sind zum Schutz vor Ablagerungen mit Bauzäunen abzugrenzen. Die Zufahrt hat über die Straße „In der Nauroth“ zu erfolgen. Lagerplätze sind außerhalb der Biotopflächen bzw. angrenzenden Gehölzflächen einzurichten. Verbleibende angrenzende Gehölze und deren Wurzelraum sind während der gesamten Bauzeit mit einem Bauzaun vor Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.4 Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden auf Teilflächen der Flurstücke 1790, 1791 und 1792 festgesetzt.
- 10.5 Als externe Ausgleichsmaßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sind innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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. Bei der Bepflanzung ist ein Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Zum westlich gelegenen Weg ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Das bestehende Gehölz an der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist zu erhalten.
- 10.6 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB  
Dem Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches „A“ werden die externen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Geltungsbereiches „B“ insgesamt zugeordnet. Deren Art und den Umfang regeln die textlichen Festsetzungen der Satzung.
- 10.7 Die Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind auf der Ökokontofläche der Gemeinde Ellerstadt auf dem Flurstück 1684, Flur „In der Froschau“ nordöstlich von Ellerstadt, entsprechend der Planung der Ökokontoflächen zu realisieren und zu pflegen.

## 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 Gesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Werbeanlagen

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### Gauben, Dachfenster etc.

- 1.1 Bei einer Dachneigung von bis zu 35 Grad sind keine Gauben, sondern nur Dachflächenfenster zulässig.
- 1.2 Bei einer Dachneigung von über 35 Grad sind Gauben mit max. 2/3 der Trauflänge zulässig.

##### Material

- 1.3 Für die Bedachung sind zementgebundene Wellplatten, Bitumenschindeldeckung und zinkfarbene Trapezbleche unzulässig.

#### 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

#### 3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Die Grundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie einzufrieden.
- 3.2 Zulässig sind offene Einfriedungen in Holz oder Stabgitterzäune aus Metall auf massivem, max. 50 cm hohem Sockel aus Sandstein oder Sichtbeton in einer Gesamthöhe von max. 2,20 m, gemessen an der Bezugshöhe (Punkt 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- 3.3 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

**4. Werbeanlagen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 4.1 Werbeanlagen mit Text und Bild, welche die gesamte Fassade oder Gebäude überspannen, sind unzulässig. Es sind nur einzelne Markensymbole bzw. Werbeträger zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich sind jeweils nur eine punktförmig aufgestellte Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis für jede Zufahrt zulässig.

### III. Empfehlungen und Hinweise

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sind bei der Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird von den auf Erdwärme und Kohlenwasserstoffe verliehenen Aufsuchungserlaubnissen „Mittelhaardt Mitte“ und „Deidesheim“ überdeckt.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten zu berücksichtigen.

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, ab 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 Bodenmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen. Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau 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 aussagekräftige 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;
- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen 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 Landesamt für Geologie und Bergbau, Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Starkregenereignisse können große Schäden zur Folge haben. Im Gegensatz zu großräumigen Hochwasserereignissen können Überflutungen durch lokale Starkregenereignisse sehr viel schneller zu örtlichen Überschwemmungen führen. Aufgrund des Klimawandels können solche Ereignisse zukünftig häufiger auftreten. Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF) hat hierzu einen Leitfaden "Starkregen – Was können wir tun?" veröffentlicht. Auf die Publikation der DWA / BWK, „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge –T1/2013“ - erschienen August 2013, wird ebenfalls verwiesen.

Im Plangebiet sind zurzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich jedoch Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd –

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) anzuwenden.

Bei baulichen Anlagen der Gebäudeklasse 4 (oberster Fußboden mehr als 7,00 m über der Geländeoberfläche) ist der 2. Rettungsweg mit vorhandenen Leitern der Feuerwehr innerhalb der Einsatzgrundzeit von 8 Minuten sicherzustellen.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im unmittelbaren Bereich der o.g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, sind folgende Punkte zu beachten:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten – in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen – hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese – sofern notwendig – überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungsgrabungen, in Abstimmung mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen:

Im Plangebiet befinden sich unterirdische 0,4-kV-Starkstromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen 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 des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im Mai 2016/S277/TF 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)