

# BEBAUUNGSPLAN

## "GEWERBEGEBIET NAUROTH, 3. TEILÄNDERUNG"

### DER GEMEINDE ELLERSTADT

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

###### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

###### Inhalt

1. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  2. Schutz von Boden
  3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 
1. **Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
    - 1.1 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzeptes des Baugebietes ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.
    - 1.2 Zuwegungen und sonstige Versiegelungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

**2. Schutz von Boden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.1 Öffentliche und private Flächen**

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

**3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Ersatzmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind auf der Ökokontofläche der Gemeinde Ellerstadt auf dem Flurstück 1257, Flur „In den Bellengärten“ östlich von Ellerstadt, entsprechend der Planung der Ökokontoflächen zu realisieren und zu pflegen.

**3.2 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.

## 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 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).

### Inhalt

1. Einfriedungen
  2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 
1. **Einfriedungen**  
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
    - 1.1 Bauliche Einfriedungen sind nur entlang des Grundstücks Fl.-Nr. 4433/1 bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
  2. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 LBauO)
    - 2.1 Im Geltungsbereich sind jeweils nur eine punktförmig aufgestellte Werbeanlage sowie ein Orientierungshinweis für die Zufahrt zulässig.
    - 2.2 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
    - 2.3 Blendende Werbe- und Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der A 650 bzw. auf der L 526 gefährden, sind unzulässig.

### III. Empfehlungen und Hinweise

#### Archäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.
4. Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
5. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
6. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherrn.

#### Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind 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 beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu berücksichtigen.

#### Landesstraße 525

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) sowie die ESAB06 (Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume) zu beachten.

Das Lichtraumprofil der L 525 ist dauerhaft freizuhalten.

Die L 525 darf nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

#### Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungsleitungen, 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/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Auf dem Flurstück 4433/1 befindet sich der Zählerschrank Z 56-K der Pfalzwerke Netz AG mit Einführung der 0,4-kV-Starkstromkabelleitung des Ortsnetzes Ellerstadt. Bei einer notwendig werdenden Versetzung des Zählerschranks im Zuge der Realisierung der Zufahrt ist die bauliche Durchführung frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Die Kostentragung für die erforderlich werdende Änderung an der Versorgungseinrichtung richtet sich grundsätzlich nach den bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt  
Frankenthal, im März 2021/S289/TF 210325**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
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)