

**Verbandsgemeinde Wachenheim,
Gemeinde Ellerstadt**

**Bebauungsplan
„Kirchgewanne“
1. Teiländerung**

Planverfasser

Architekt Manfred Fischer, Im Kirchgarten 16, 67150 Niederkirchen

Tel.: 06326 / 9681-0

Fax: 06326 / 9681-81

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

**Bebauungsplan „Kirchgewanne“
1. Teiländerung
Flurst. Nr. 2109 / 5, 2109 / 8**

Inhaltsverzeichnis

Rechtsgrundlagen	Seite 3 - 4
Textliche Festsetzung:	Seite 5 - 12
I. Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 5 - 7
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8 - 9
III. Begründung zum Bebauungsplan	Seite 10 - 12

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. Nr. 2109 / 5, 2109 / 8

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung vom 27. August 1997

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke**
Baunutzungsverordnung - BauNVO
In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

3. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
In der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 481).

4. **Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege**
(Landespflegegesetz - LPfIG)
In der Fassung vom 05. Februar 1979 (GVBL. I S. 36), zuletzt geändert durch Art. 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 04. Juni 1994 (GVBL. I S. 280).

5. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung vom 24. November 1998.

6. **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBL. S. 171) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBL. S.153) sowie der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GmODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBL. S. 98), zuletzt geändert durch Art. 25 des Gesetzes vom 06. Juni 1998 (GVBL. S.171).

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. Nr. 2109 / 5, 2109 / 8

Rechtsgrundlagen

- 7. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes**
(Planzeichenverordnung -PlanzVO 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 S. 58).

- 8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz**
(Landeswassergesetz -LWG)
In der Fassung vom 14. Dezember 1990 (GVBL. 1991 S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 1995 (GVBL. S. 69), Bs 75-50.

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Textliche Festsetzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

BauGB § 9, Abs. 1

Gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO).
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".

Inhalt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 3. Stellung der baulichen Anlagen**
- 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Textliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 21 a BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 - 15 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 - 21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf einen Wert von 0.4 nicht überschreiten.

1.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse darf einen Wert von 2 Vollgeschossen nicht überschreiten.

2. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22,23 BauNVO

2.1 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 22 BauNVO

In dem Bereich A des Bebauungsplanes wird die Bauweise als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1+2 BauNVO festgesetzt.

In dem Bereich B des Bebauungsplanes wird die Bauweise als abweichende Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Häuser müssen im Bereich B an der Südgrenze errichtet werden.

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Textliche Festsetzung

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirste sind verbindlich. Nebenfirste sind nur rechtwinklig zum Hauptfirst zulässig und müssen sich in Höhe und Länge dem Hauptfirst unterordnen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen möglich.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12, 14 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stellplatz als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5.00 m Länge vorzusehen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die größer sind als 4 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Textliche Festsetzung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz § 88

Gemäss § 88 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBauO) des Landes Rheinland-Pfalz.

Nähere Angabe siehe unter " Rechtsgrundlagen".

Inhalt:

1.1 Dachgestaltung

1.2 Dachneigung

1.3 Dacheindeckung

1.4 Dachaufbauten

1.5 Putz- und Fassadengestaltung

1.6 Farbgestaltung

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Textliche Festsetzung

1.1 Dachgestaltung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Auf Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird auf 36 - 40 ° festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung

Zulässig sind Ziegeleindeckungen als Falz- und Pfannenziegel in den Farben rot bis rotbraun.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Satteldach-, Schlepp- und Dreiecksgauben zulässig. Satteldach- und Schleppgauben dürfen eine maximale Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Dreiecksgauben dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Werden mehrere Einzelgauben errichtet so dürfen 45% der Breite des Haupthauses nicht überschritten werden.

1.5 Putz- und Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen.

Die Wandflächen von Nebenfassaden sind den Fassaden des Hauptgebäudes anzupassen.

1.6 Farbgestaltung

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere mit Lacken oder Ölfarben gestaltet werden.

Ausgefertigt:
Ellerstadt, den 21.12.2000

Rentz, Ortsbürgermeister



Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

**Bebauungsplan „Kirchgewanne“
1. Teiländerung
Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8**

Begründung

III. Begründung zum Bebauungsplan

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
Nähere Angaben siehe unter "Rechtsgrundlagen".

Inhalt:

- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bestandsituation**
- 4. Verkehrliche Anbindung**
- 5. Planungsziel**
- 6. Erläuterung der Planung**

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ellerstadt hat am 01. Februar 2000 beschlossen den Bebauungsplan "Kirchgewanne" vom 01. Mai 1993 zu ändern.

Grund für die angestrebte Änderung ist die Erschließung des rückwärtigen nördlichen Bereiches der Grundstücke 2109/5 und 2109/8. Zu diesem Zweck ist es erforderlich eine Strasse, in der Planzeichnung als "Planstrasse" bezeichnet, von der Bahnstrasse an der östlichen Grenze des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 2109/8 in dem rückwärtigen Bereich zu führen. Die überbaubare Fläche wird in diesem Bereich erweitert.

Die vorhandene Nutzung des Grundstücks 2109/5 als Spielplatz wird in den nördlichen Bereich der Grundstücke 2109/5 und 2109/8 verlagert. Der Spielplatz ist von der Bahnstrasse über die Planstrasse und von der Haardtstrasse über den Weg mit der Flurstücksnummer 2109/11 erschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Kirchgewanne", mit den Flurstücksnummern 2109/5 und 2109/8 liegt in der Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt.

Es ist begrenzt:

im Norden durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2109/6, 2109/10, 2109/11, 2109/7

im Osten durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummer 1207/6, 2107/10, 2107/9

im Süden durch das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2116

im Westen durch die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2113/6, 2113/7

3. Bestandsituation

1. Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 2109/5 wird als Spielplatz genutzt. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2109/8 befindet sich derzeit eine Lagerhalle vom ehemaligen Obstmarkt

2. Randnutzungen:

Bei den angrenzenden Grundstücken ist eine 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden.

Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Kirchgewanne“

1. Teiländerung

Flurst. 2109 / 5, 2109 / 8

Begründung

4. Verkehrliche Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnstrasse und einer ca. 55 m langen Wohnstichstrasse in der Planzeichnung als "Planstrasse" bezeichnet, die in die Bahnstrasse mündet.

Der Spielplatz ist sowohl über einen Weg von der Haardtstrasse als auch über die Planstrasse erreichbar.

5. Planungsziel

Das Planungsziel der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kirchgewanne" ist die überbaubare Fläche im nördlichen Bereich der Grundstücke 2109/5 und 2109/8 zu erweitern. Damit die ca. 80 m langen Grundstücken im Bereich der Lagerhalle des Obstmarktes für eine Wohnbebauung genutzt werden können.

6. Erläuterung der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt, wobei die Zahl der Vollgeschoße auf 2 begrenzt wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der BauNVO genannten Obergrenzen der Grundflächenzahl werden unterschritten.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung.

6.3 Baulinie und Baugrenze

In der Planstraße werden die überbaubaren Flächen im Bereich B durch eine Baulinie begrenzt, um eine einheitliche Straßenfront zu bekommen.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung, Dachneigung, Putz- und Fassadengestaltung orientiert sich an der umliegenden Baubauung und den für die Gemeinde Ellerstadt charakteristischen Gestaltungselementen.

Ausgefertigt:
Ellerstadt, den 21.12.2000

Rentz, Ortsbürgermeister

