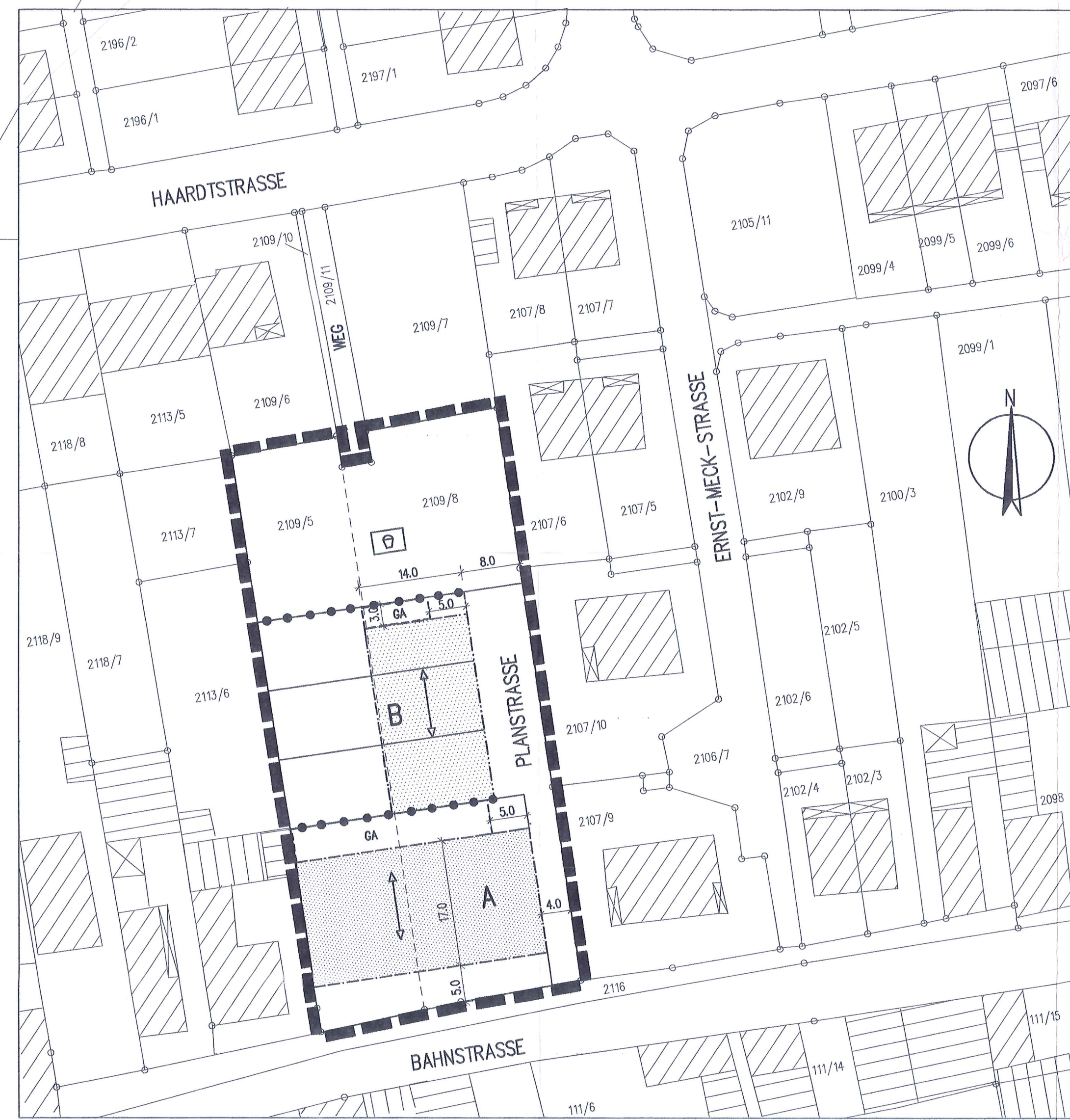


# Verbandsgemeinde Wachenheim, Gemeinde Ellerstadt Bebauungsplan "Kirchgewanne" 1. Teiländerung (Flurstück 2109/5, 2109/8)



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
MD	Dorfgebiete
Maß der baulichen Nutzung	
0.4	Grundflächenzahl
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse

Sonstige Planzeichen	
o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
---	Baulinie
---	Baugrenze
▨	Überbaubare Grundstücksflächen
---	Grundstücksgrenzen
---	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
□	Spielplatz
GA	Fläche für Garagen
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
36°-40°	Dachneigung
↔	Firstrichtung

A		B	
MD	II	MD	II
0.4	o △	0.4	a
36°-40°	SD, WD	36°-40°	SD, WD

Füllschema	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachneigung	Dachform

## Textliche Festsetzung des Bebauungsplanes

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 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.

##### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB – § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenze und Baulinie bestimmt.

#### 3. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirst sind verbindlich. Nebenfirst 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 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz § 88

#### 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 u. 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 abgetänten oder glänzenden Farben, insbesondere mit Lacken oder Ölfarben gestaltet werden.

## Verfahrensvermerke

- Der Rat der Ortsgemeinde Ellerstadt hat nach § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.00 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.07.00 im Amtsblatt der VG Wachenheim.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 25.07.00.
- Der Rat der Ortsgemeinde Ellerstadt hat am 01.08.00 die Annahme und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.08.00 im Amtsblatt der VG Wachenheim.
- Die von der Planung berührten Träger ö. Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.08.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme endete am 21.09.00.
- Der Bebauungsplanentwurf lag zusammen mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.00 bis 21.09.00 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.
- Die von der Planung berührten Träger ö. Belange wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.08.00 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Der Ortsgemeinderat Ellerstadt hat die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen der Träger ö. Belange und die während der Offenlage eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.00 geprüft.
- Den Einwendern wurde mit Schreiben vom 19.12.2000 das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.
- Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.10.00 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB u. § 88 Abs. 6 LBauO als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der zeichnerischen Darstellung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates Ellerstadt überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ellerstadt, den 21.12.00

*[Signature]*  
Rentz, Oberbürgermeister

22.12.2000 im Amtsblatt der VG Wachenheim.

Ellerstadt, den 27.12.2000

*[Signature]*  
Rentz, Oberbürgermeister

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 27. August 1997.
- 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).
- 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).
- Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPfG) 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 (VBBl. I S.280).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung vom 24. November 1998.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) In der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171) sowie der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 6. Juli 1998 (GVBl. S. 171).
- Verordnung über Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) In der Fassung vom 18. Dezember 1990 sowie die Anlage zur PlanZV 90 (BGBl. 1991 S.58)
- 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.

2. Ausfertigung

**Verbandsgemeinde Wachenheim**  
**Gemeinde Ellerstadt**  
**Bebauungsplan "Kirchgewanne" 1. Teiländerung (Flurst. 2109/5, 2109/8)**

<b>ARCHITEKT</b> Manfred Fischer Im Kirchgarten 16 67150 Niederkirchen Tel.: 06326 / 96810 Fax.: 06326 / 968181	<b>MASZSTAB</b> 1:500	<b>DATUM</b> 12.12.2000	
--	--------------------------	----------------------------	--