

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemeinde Ellerstadt

Bebauungsplan „Erweiterung 2 – Gewerbegebiet in der Nauroth

VORENTWURF

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt von

Matthias Braun
Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Viktor Warzecha
M.Sc.

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Mai 25 – 2024/S336/2025-05-22

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Erweiterung 2 –
Gewerbegebiet in der Nauroth in Ellerstadt**

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
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS**Inhalt**

I.	Rechtsgrundlagen.....	3
II.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
II.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, § 8 Abs. 5 BauNVO)	4
II.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
II.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
II.4	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	5
II.5	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
II.6	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	5
II.7	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
II.8	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
II.9	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)	5
II.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)	5
III.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
III.1	Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBauO RLP).....	5
III.2	Besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBauO RLP).....	6
III.3	Die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBauO RLP).....	6
IV.	Hinweise.....	6

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 207 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2023 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28 Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundes-Kleingartengesetz (BKleinG)

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG RLP)

Vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO RLP)

In der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Landesnaturchutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

Vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG RLP)

In der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

Vom 14. Juli 2015, § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG RLP)

Vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)

Vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8, § 8 Abs. 5 BauNVO)

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Vorhaben modifiziert.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

II.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

- a) Die zulässige Grundflächenzahl wird mit höchstens 0,6 festgesetzt.
- b) Die zulässige Geschossflächenzahl wird mit höchstens 1,6 festgesetzt.
- c) Die zulässige Traufhöhe wird mit höchstens 8,00 m festgesetzt.
- d) Die zulässige Firsthöhe wird mit höchstens 12,00 m festgesetzt.
- e) Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die Straßenmitte des bestehenden Wirtschaftsweges an der Mitte der Grundstücksgrenze. Bei Grundstücken, welche an zwei Seiten an Straßen grenzen, ist die längere Grundstücksgrenze maßgeblich.

II.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

II.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstücks sind maximal zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

II.5 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

II.6 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung als Grünfläche festgesetzte Fläche wird zugleich als Fläche zur Abwasserbeseitigung festgesetzt.

II.7 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünfläche wird gemäß Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

II.8 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.9 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP können Regelungen des § 88 Abs. 1-4 LBauO RLP als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

III.1 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBauO RLP)

- a) Im Plangebiet sind begrünte Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 40° zulässig.

- b) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Dachaufbauten sind auf maximal zwei Dritteln der Trauflänge zulässig. Dachfensterflächen sind immer zulässig.

III.2 Besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBauO RLP)

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

III.3 Die Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze, der Camping- und Wochenendplätze, der Sport- und Spielplätze, der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBauO RLP)

- a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder notwendige Stellplatz- und Lagerflächen benötigt werden.
- b) Zulässig sind offene Einfriedungen in Holz oder Stabgitterzäune aus Metall mit einer maximalen Höhe von 2,20 m. Maßgeblich für die Höhe ist der untere Bezugspunkt aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- c) Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

IV. Hinweise

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.