

Begründung

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/S336/2025-05-23

Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung 2 – Gewerbegebiet in der Nauroth“ in Ellerstadt

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
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS**Inhalt**

I.	Einführung	5
I.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	5
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
II.	Ausgangssituation	7
II.1	Stadträumliche Einbindung	7
II.2	Bebauung und Nutzung	7
II.3	Erschließung	7
II.4	Natur, Landschaft, Umwelt	7
III.	Planungsbindungen	8
III.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
III.2	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	8
III.3	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar	9
III.4	Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße	12
III.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne) sowie Fachplanungen	14
IV.	Planungskonzept	17
IV.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
IV.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
V.	Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)	17
V.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	17
V.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
V.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
V.4	Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	18
V.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)	18

V.6	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	19
V.7	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
V.8	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	19
V.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)	19
V.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) ...	20
VI.	Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	20
VI.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)	20
VI.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)	20
VI.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)	20
VII.	Planinhalte und Begründung (Hinweise)	21
VIII.	Auswirkungen der Planung	21
IX.	Verfahren	21
IX.1	Ratsbeschluss zur Planaufstellung	21
IX.2	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	21
IX.3	Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung	22
IX.4	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	22
IX.5	Ausfertigungsvermerk	22
IX.6	Bekanntmachung	22

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Gebiet des Bebauungsplans „Erweiterung 2 – Gewerbegebiet in der Nauroth“ liegt

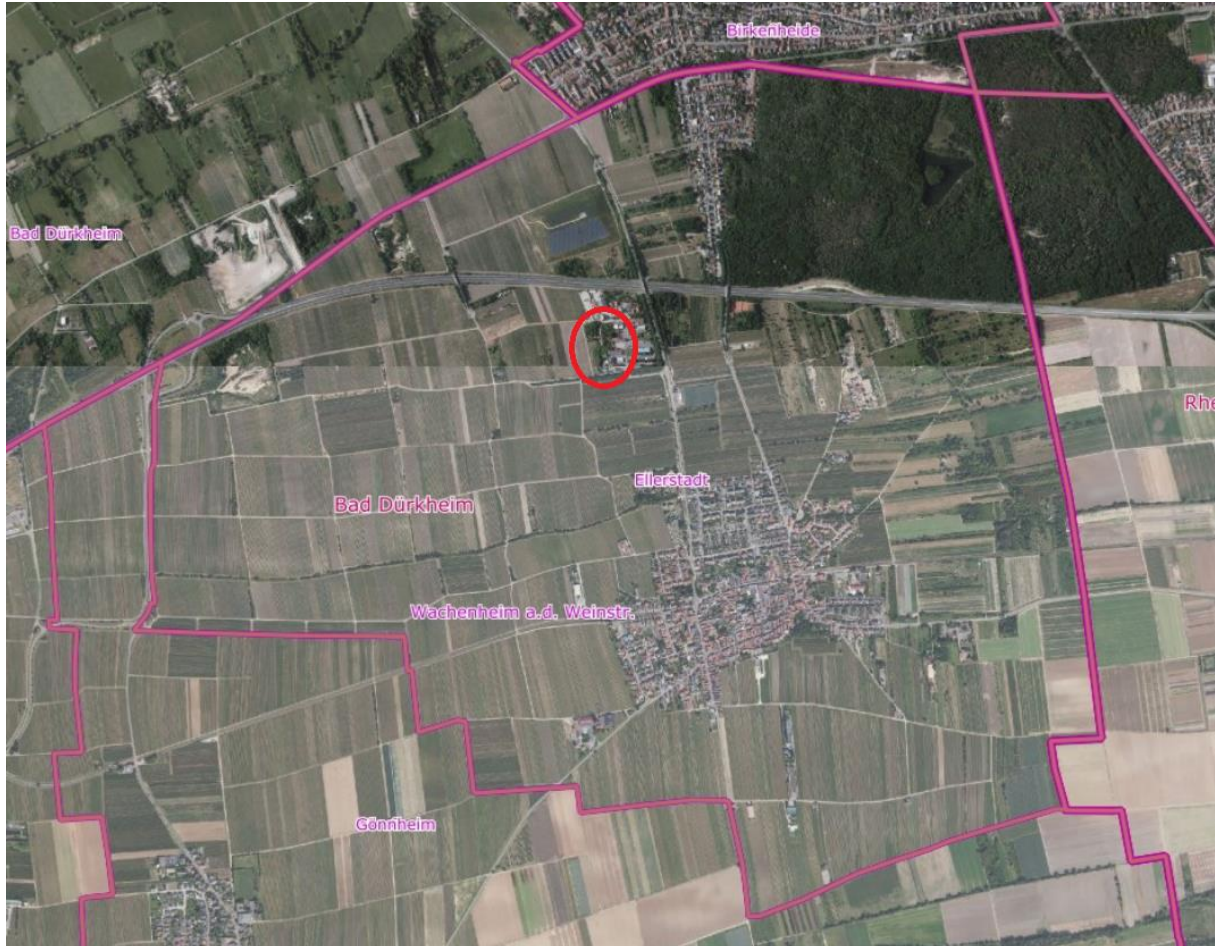


Abbildung 1 - Lage des Geltungsbereichs in Ellerstadt (rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Ellerstadt, Flur 0 und umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 4455, 4456, 4457, 4458, 4459, 4460, 4461, 4462, 4463, 4464, 4465/5, 4468, 4469, 4470, 44471, 4472 und 4473 in Gänze sowie 4450/1, 4850/1 und 4475/4 in Teilen und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Der Geltungsbereich kann nachstehender Abbildung entnommen werden.



Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplans

I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Ellerstadt gibt es Bedarf für gewerblich nutzbare Flächen. Die Gemeinde erreichten Anfragen zur Bestandserweiterung sowie Neuangliederung. Um die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu decken, ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets notwendig.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Das Gewerbegebiet „In der Nauroth“ Ellerstadts befindet sich außerhalb der Ortslage, nördlich an der Bundesautobahn A 650. Die Erweiterung ist im direkten Anschluss westlich an das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits vollständig entwickelt.

II.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist in Teilen bereits durch Kleinbauten bebaut oder wird als Lagerfläche genutzt. Im südöstlichen Bereich sind gepflegte Rasenflächen vorzufinden.

II.3 Erschließung

Das Gewerbegebiet In der Nauroth wird durch die gleichnamige Straße erschlossen, welche mit ihrem direkten Anschluss an die L 526 auch eine überörtliche Erschließung bietet. Die A 650 ist über die L 527 innerhalb von 5 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet selbst wird aktuell durch Wirtschaftswege im Norden, Westen und Süden verkehrlich erschlossen.

II.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Plangebiet haben sich verschiedene Gehölz- und Baumstrukturen entwickelt, welche das Landschaftsbild prägen. Insbesondere im nördlichen Bereich sowie in der Mitte von Norden nach Süden finden sich zum Teil dichte Gehölzstrukturen. Im Süden befindet sich ein Entwässerungsgraben.

In direkter Nähe befindet sich im Norden, Westen und Süden das Vogelschutzgebiet Haardtrand (VSG-7000-039).

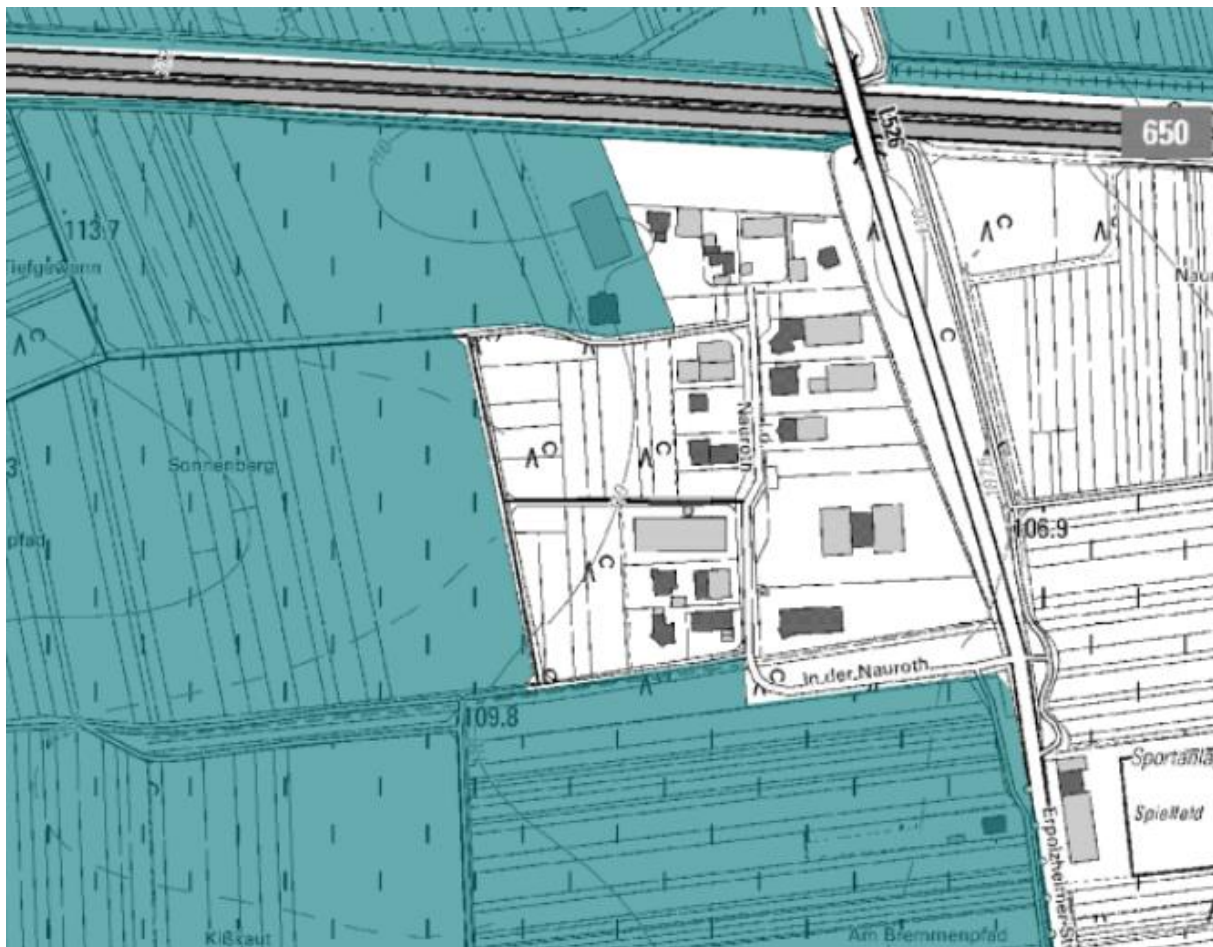


Abbildung 3 - Vogelschutzgebiet Haardtrand in direkter Nähe zum Plangebiet

III. Planungsbindungen

III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen gültigen Bebauungsplan. Das Gebiet grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an, ist jedoch insgesamt dem Außenbereich zuzuordnen, weshalb sich die Zulässigkeit von Vorhaben bisher nach § 35 BauGB richtet.

III.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), beschlossen am 7. Oktober 2008, sieht im Raum der Gemeinde Ellerstadt die folgenden Darstellungen vor:

- Landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft
- Landesweit bedeutsame Bereiche für Erholung und Tourismus
- Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz



Abbildung 4 - Auszug des LEP IV, Gemeinde Ellerstadt (Plangebiet in rot)

In der Verbandsgemeinde Wachenheim werden den Gemeinden keine Zentrumsfunktionen zugewiesen.

Die Regionalen Raumordnungspläne konkretisieren die Festlegungen des LEP IV weiter.

III.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar

Derzeit gilt der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, beschlossen als Satzung vom Verband Region Rhein-Neckar am 27.09.2013. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.



Abbildung 5 - Auszug der Raumnutzungskarte des RROP Rhein-Neckar (Plangebiet in rot)

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft (2.3.1.2) sowie in einem Regionalen Grünzug (2.1.1) und grenzt direkt an den Landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz an.

Vorranggebiet Landwirtschaft

Zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung und insbesondere der traditionell vielfältigen Anbauarten in der Region dienen Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Dazu sind diese Flächen vor landwirtschaftsfremder Inanspruchnahme zu schützen und neben ihrer wirtschaftlichen Funktion auch unter ökologischen, klimatischen, freiraumerhaltenden und raumgliedernden Aspekten zu sichern. In den landwirtschaftlich gut geeigneten Gebieten soll neben der langfristigen Ertragssicherung die Wiederherstellung einer ausgeglichenen Landschaftsstruktur im Vordergrund stehen; die land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist an eine nachhaltige Nutzbarkeit der Naturgüter anzupassen.

Das Plangebiet weist dichte Gehölzstrukturen auf und wird in Teilen bereits als Lagerfläche genutzt. Landwirtschaftliche Flächen befinden sich direkt angrenzend im Westen, weshalb eine tatsächliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet wird.

Regionale Grünzüge

Regionale Grünzüge dienen laut den Aussagen des einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein - Neckar dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft, der siedlungsnahen, naturbezogenen Naherholung sowie der Gliederung des

Siedlungsraumes. Für eine nachhaltige Freiraum- und Siedlungsentwicklung sind sie unverzichtbar. Sie werden in stark verdichteten Räumen ausgewiesen.

Eine Bebauung innerhalb von Regionalen Grünzügen ist in der Regel nicht zulässig; durch die Ausweisung besteht ein generelles Freihaltegebot. Bei geplanten Maßnahmen ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit dieser Grünbereiche durch Bebauung beeinträchtigt wird und deshalb keinerlei Bebauung zulässig ist.

Das Plangebiet weist in Teilen dichte Gehölzstrukturen auf. Da diese mit der Planung wenig vereinbar sind, werden im weiteren Verfahren Festsetzungen getroffen, um eine Vereinbarkeit mit dem Ziel der Regionalen Grünzüge zu schaffen.

Die nachfolgende Abbildung einen Ausschnitt der Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

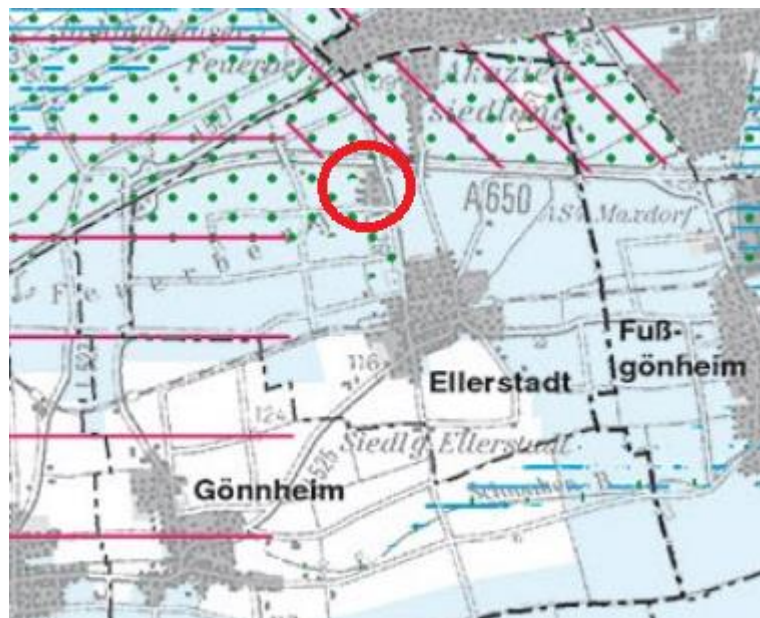


Abbildung 6 - Auszug Erläuterungskarte des RROP Rhein-Neckar (Plangebiet in rot)

Den landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Gewerbegebiets werden als „Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“ dargestellt.

Der Regionalplan weist für die Gemeinde Ellerstadt keine besondere Funktionszuweisung Gewerbe aus. Daher ist die gewerbliche Entwicklung ausschließlich im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zulässig.

Da bereits die Nachfrage aus bereits angesiedelten Gewerbebetrieben in der Nauroth besteht, kann bei der vorliegenden Planung von einer örtlichen Eigenentwicklung ausgegangen werden.

III.4 Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan VG Wachenheim 2030 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

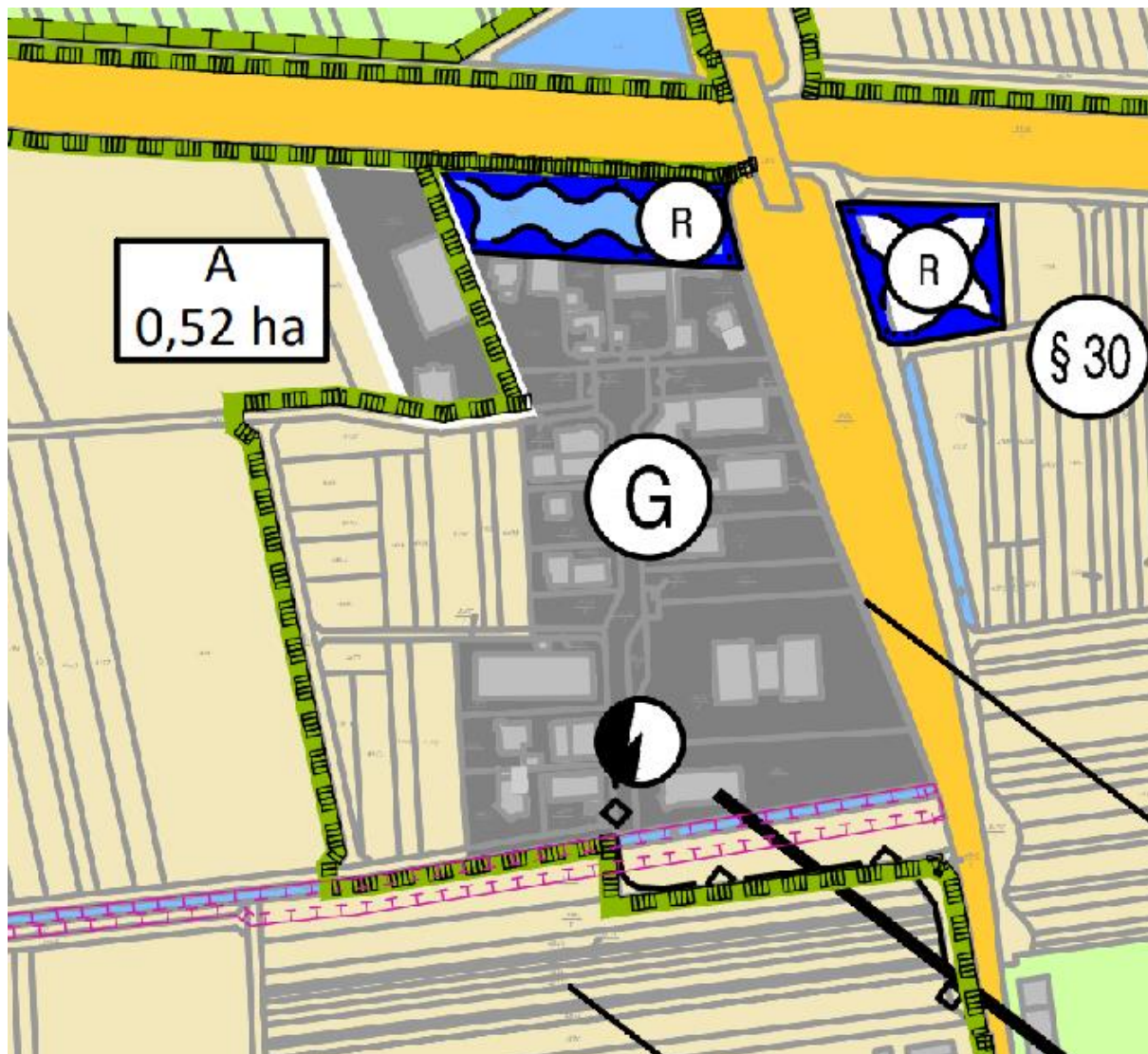


Abbildung 7 - Auszug Flächennutzungsplan VG Wachenheim 2030, Gemeindegebiet in der Nauroth in Ellerstadt

Andere ausgewiesene, geplante Gewerbegebiete sind in der Gemeinde Ellerstadt nicht vorzufinden.

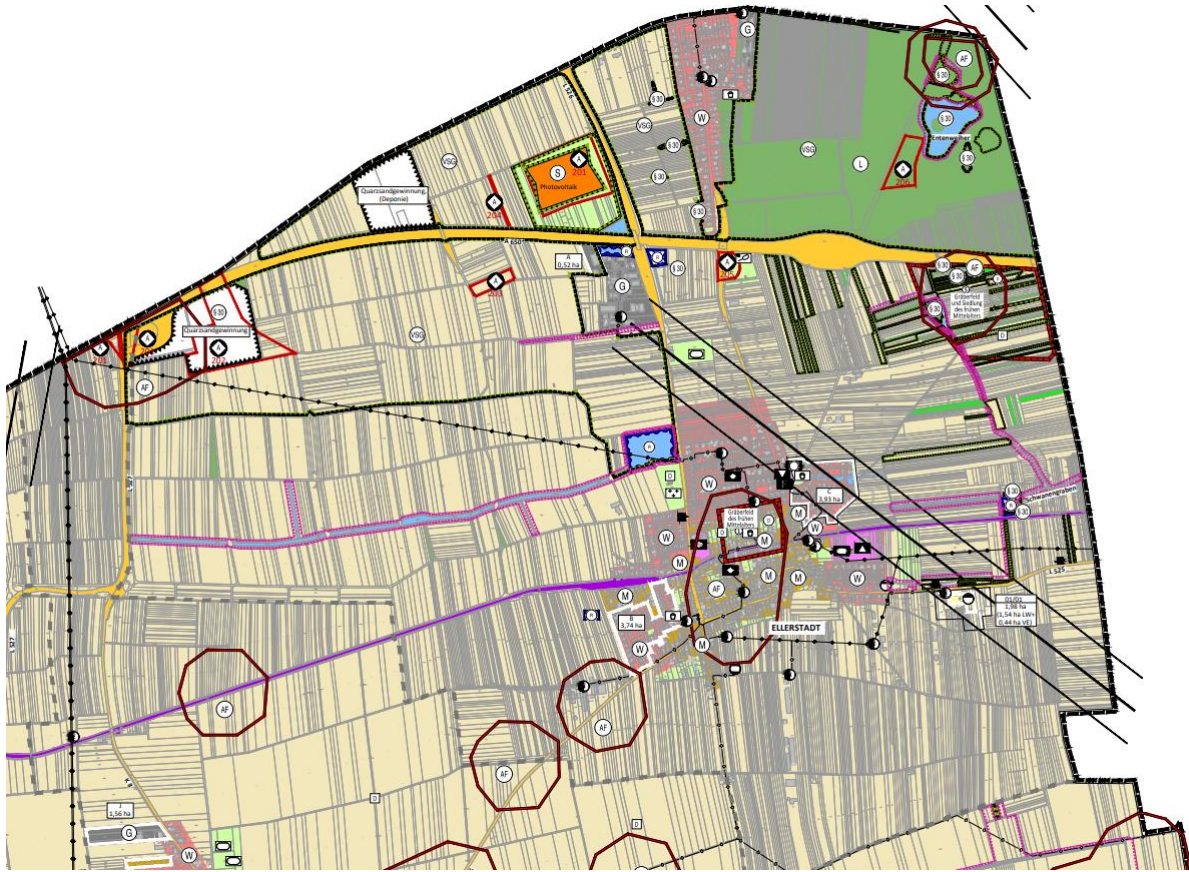
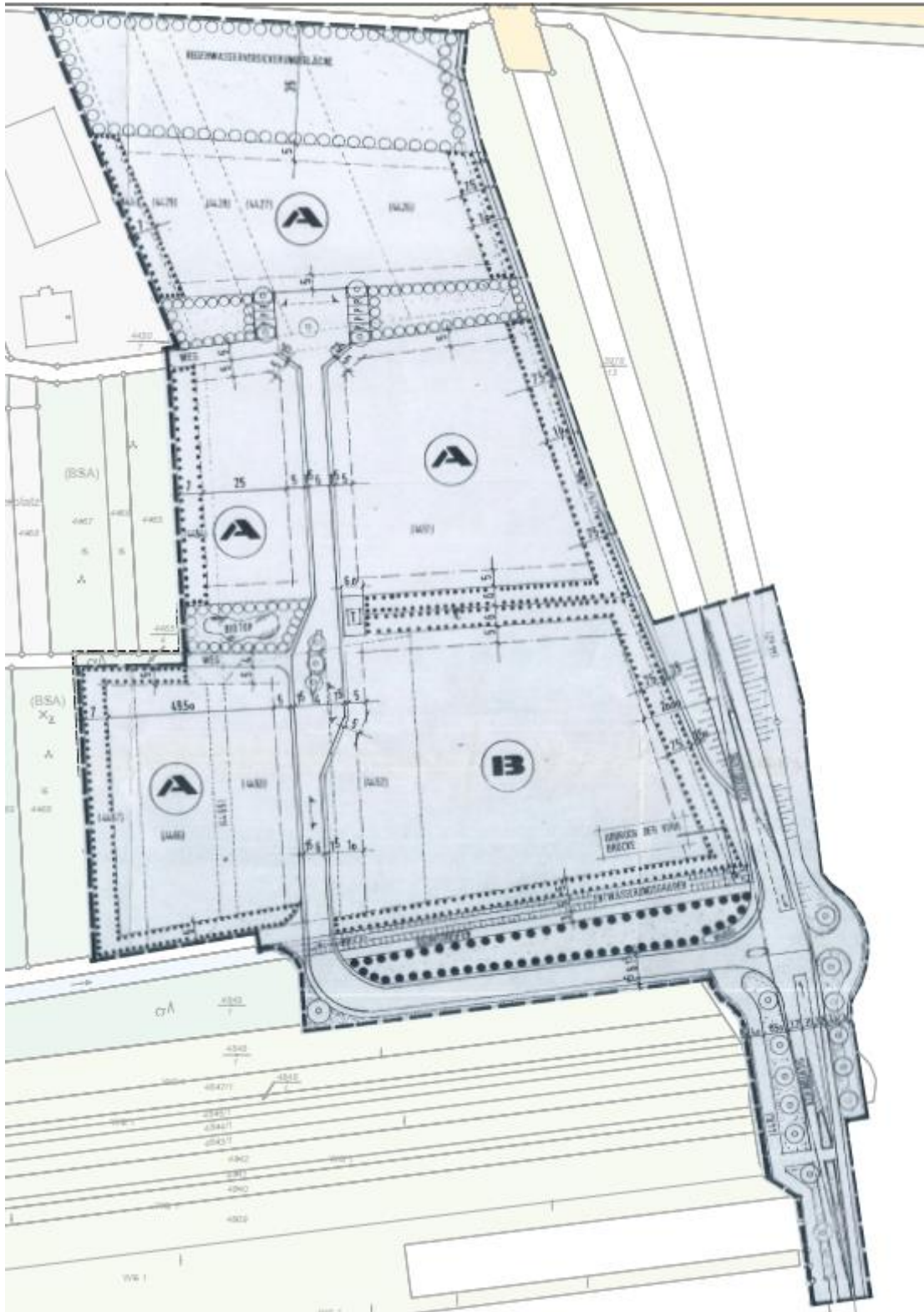


Abbildung 8 - Auszug Flächennutzungsplan VG Wachenheim 2030, Gemeinde Ellerstadt

III.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne) sowie Fachplanungen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth-Ellerstadt“ – 1993



Der Bebauungsplan stellt die erste Planung des Gewerbegebiets in der Nauroth dar und liegt östlich des Plangebiets. Die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplans werden kurz dargestellt:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GRZ 0,6
- GFZ 1,6
- Traufhöhe max. 8,00 bzw 9,00 m
- Firsthöhe max. 12,00 m
- Dachform Flachdach (extensiv begrünt), Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25-40°
- Diverse Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen und Pflanzbindungen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen

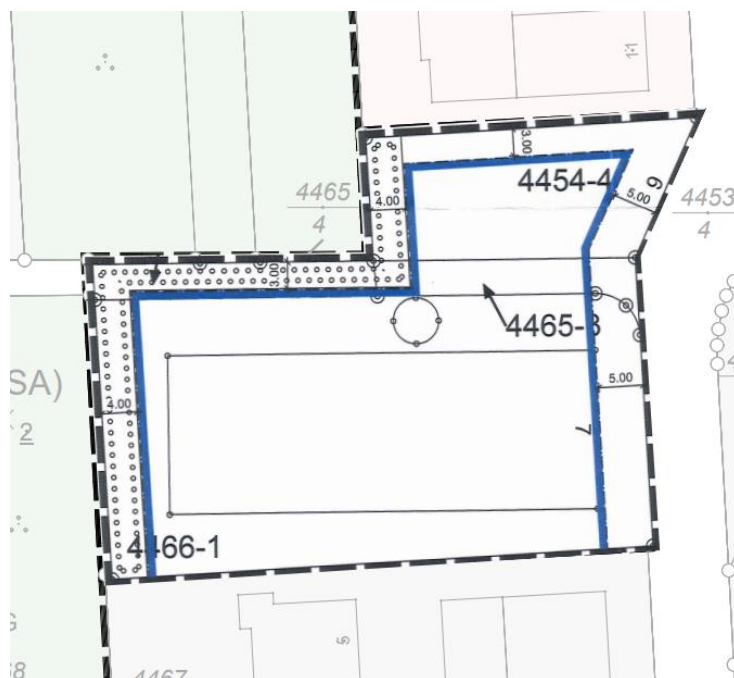
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung – 2008



Der Bebauungsplan stellt die erste Änderung und Erweiterung im Norden des Plangebiets dar. Die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplans werden kurz dargestellt:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GRZ 0,6
- GFZ 1,6
- Traufhöhe max. 8,00 bzw 9,00 m
- Firsthöhe max. 12,00 m
- Dachform Flachdach (extensiv begrünt), Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-40°
- Diverse Festsetzungen zur Erhaltung von Gehölzen und Pflanzbindungen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung – 2008



Der Bebauungsplan stellt die zweite Änderung dar und liegt mittig im Osten des Plangebiets. Die zentralen Festsetzungen des Bebauungsplans werden kurz dargestellt:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- GRZ 0,6
- GFZ 1,6
- Traufhöhe max. 8,00 bzw 9,00 m
- Firsthöhe max. 12,00 m
- Dachform Flachdach (extensiv begrünt), Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-40°
- Diverse Festsetzungen zu Pflanzbindungen zum Anpflanzen von heimischen Gehölzen

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung wird die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets in der Nauroth verfolgt. Das Ortsbild und der allgemeine Gebietscharakter des Gewerbegebiets bleiben erhalten. Die bestehenden Wirtschaftswege, welche das Plangebiet bereits erschließen, werden ausgebaut. Ziel ist es, die Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen in Ellerstadt im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zu decken.

IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist eine Änderung im Parallelverfahren des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst *kursiv* wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 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“*

Die Festsetzung dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen werden Tankstellen als nicht zulässig erklärt. Zudem werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese der Gesamtstruktur des Gebietes widersprechen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt damit gewahrt.

V.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.“*

Die Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne zum bestehenden Gewerbegebiet.

V.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.“*

Die Festsetzung a) orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne zum bestehenden Gewerbegebiet. Festsetzung b) gewährleistet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für neue Gewerbe.

V.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.“

Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne und gewährleistet die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.

V.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.“

Die Festsetzung sichert die Erschließung des geplanten Gewerbegebiets. Die bestehenden Wirtschaftswegen werden dabei weiterentwickelt, um die Inanspruchnahme von Fläche und Boden möglichst gering zu halten. Die Breite der Erschließungsstraße im Norden führt die Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nauroth, 1. Teiländerung und 1. Erweiterung“ fort. Aufgrund der bereits vorzufindenden Bebauung im Norden sowie der Breite

der Flurstücke 4450/3, 4450/9 und 4450/7 ergibt sich eine Straßenbreite von 8,00 m. Die Straßenbreite wird im Westen fortgeführt, um Begegnungsverkehr größerer Fahrzeuge zu gewährleisten. Eine Stichstraße in der Mitte des Plangebiets von 7,50 m Breite gewährleistet die Erschließung der in der Mitte befindlichen Flurstücke und endet mit einem Wendehammer, welcher eine Wendemöglichkeit für 2-achsige Müllfahrzeugen darstellt. Die Erschließungsstraße im Süden ist aufgrund vorzufindender Bebauung im Gewerbegebiet nördlich und südlich durch einen Entwässerungsgraben auf 5m begrenzt.

V.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.“

Die Festsetzung sichert den Bestand des Entwässerungsgrabens im Süden. Gegebenenfalls kann eine Entwässerung des Baugebiets über den Entwässerungsgraben sichergestellt werden. Die Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

V.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.“

Die Festsetzung sichert den Bestand des Entwässerungsgrabens im Süden.

V.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.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Festsetzungen hierfür werden demnach im weiteren Verfahren ergänzt.

V.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.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Landespflegerischer Beitrag erstellt. Festsetzungen hierzu werden demnach im weiteren Verfahren ergänzt.

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

„Wird im weiteren Verfahren ergänzt.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Festsetzungen hierfür werden demnach im weiteren Verfahren ergänzt.

VI. Planinhalte und Begründung (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.

VI.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.“*

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen und gewährleisten ein einheitliches Ortsbild, ohne dabei Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets einzuschränken.

VI.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.“*

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen und gewährleisten ein einheitliches Ortsbild, ohne dabei Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets einzuschränken.

VI.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.“*

Die Festsetzungen orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen und gewährleisten ein einheitliches Ortsbild, ohne dabei Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets einzuschränken.

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise)

Das Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

VIII. Auswirkungen der Planung

Die Planung schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet. Im Zuge der Bebauung werden die Gehölze und Bäume entfernt sowie Fläche und Boden in Anspruch genommen. Bei Durchführung der Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Fläche und Boden (Fläche wird in Anspruch genommen, Boden wird versiegelt bzw. verdichtet, Schadstoffeintrag in den Boden)
- Wasser (die Flächen- und Bodenversiegelung hat nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt)
- Flora und Fauna (Die Entfernung der Gehölzstrukturen im Zuge der Bauarbeiten wirkt sich negativ auf die örtliche Flora und Fauna aus, insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Vogelschutzgebiet)
- Landschaft (Durch die Entfernung der Gehölzstrukturen verändert sich das Landschaftsbild)

Die Planung schafft jedoch auch die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets in Ellerstadt sowie Arbeitsplätze in der Region.

IX. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

IX.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat Ellerstadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung 2. – Gewerbegebiet in der Nauroth“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____._____ im Amtsblatt der Gemeinde Ellerstadt ortsüblich bekanntgemacht.

IX.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am _____._____ dem Vorentwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am _____.____ lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung im _____ vom _____.____ bis _____.____ öffentlich aus.

IX.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am _____.____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am _____.____ lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beim _____ vom _____.____ öffentlich aus.

IX.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am _____.____ nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

IX.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Ellerstadt, den _____.____

IX.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im _____ der Gemeinde _____ am _____.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.