

BEBAUUNGSPLAN "AUF DER KREH, 3. ÄNDERUNG"

DER GEMEINDE ELLERSTADT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise
4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers
6. Öffentliche und private Grünflächen
7. Flächen für den Gemeinbedarf
8. Freihaltung von Sichtdreiecken
9. Schutz von Boden
10. Oberirdische Versorgungsleitungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

1.1 Teilgebiet A:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO):

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen.

1.2 Teilgebiet B:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

8. Tankstellen,
9. Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|-----|------------------------------|-----|
| 2.1 | Grundflächenzahl: | 0,4 |
| | Geschossflächenzahl: | 0,8 |
| | max. Zahl der Vollgeschosse: | II |

- 2.2 Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.
- 2.3 Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und der Bezugshöhe nach 2.2 darf maximal 1,00 m betragen.
- 3. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche der offenen Bauweise entspricht, mit der Ausnahme, dass die Länge der Baukörper 50 m überschreiten darf.
- 4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Carports sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 6. Öffentliche und private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)
- 6.1 Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen.
- 7. Flächen für den Gemeinbedarf**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 7.1 Für die Flächen für den Gemeinbedarf wird als Zweckbestimmung die Schulnutzung festgesetzt.
- 8. Freihaltung von Sichtdreiecken**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, die das Sichtfeld oberhalb einer Höhe von 0,8 m einschränken.

9. Schutz von Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 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.

10. Oberirdische Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 10.1 Die Flächen unterhalb der 20-kV-Leitung sowie die beidseitig im Abstand von 10 m verlaufenden Schutzstreifen sind von Bebauung freizuhalten.
- 10.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf können bauliche Anlagen, die der Schullnutzung dienen, ausnahmsweise innerhalb des Schutzstreifens zugelassen werden, wenn diese eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Maximale Dachneigung
Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45 Grad.

2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen sind durch bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

III. Empfehlungen und Hinweise

- werden im weiteren Verfahren ergänzt -

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ellerstadt
Frankenthal, im Juli 2017/S310/TF 170710**

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