

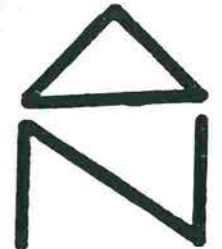
A  
 NA II  
 0,4  $\hat{\Delta}$   
 GA <0,9>  
 WD+SD 28-35°

ÄNDERUNGSBEREICH

B  
 MI II  
 0,4  $\hat{\Delta}$   
 GA <0,9>  
 WD+SD 28-35°

C  
 WA II  
 0,4  $\hat{\Delta}$   
 GA <0,9>  
 WD+SD 28-35°

D  
 MD II  
 0,4  $\hat{\Delta}$   
 GA <0,9>  
 WD+SD 26-35°

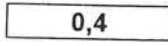


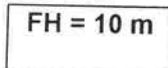
# LEGENDE

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

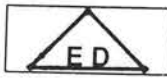
 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 **0,4** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

 **FH = 10 m** Firsthöhe (§ 16 Abs. 2, § 18 BauNVO) / Hier: 10 m über Straße  
(Bezugshöhe siehe Punkt 3 der planungsrechtl. Festsetzungen)

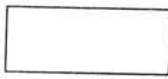
## BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 **offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig**  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 **Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche**  
(§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

## GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

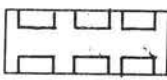
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 24, 25 BauGB)

 **private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

## SONSTIGES

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Planänderung**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 **20-35°** Dachneigung mit Toleranzbereich (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 **vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

 **vorhandene Flurstücksgrenzen**

**DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEIHEFT SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS, DIE BEGRÜNDUNG LIEGT BEI.**



# GEMEINDE EBERTSHEIM ORTSTEIL RODENBACH BEBAUUNGSPLAN "AM RIEDWEG" 1. ÄNDERUNG

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446)  
BGBl. III 213-1-2.

### Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Art der baulichen Nutzung im Bereich der Änderungsflächen
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports
10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



**1. Geltungsbereich**

Die Planänderungen beziehen sich auf das Flurstück 255 teilw., 257/1, 258/1 teilw.

**2. Art der baulichen Nutzung im Bereich der Änderungsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

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

sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Firsthöhe: 10 m  
Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie (Riedstraße) an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

**4. Grundstücksgröße**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Kellerrohbaudecke und Oberkante des fertigen Straßenniveaus (Bezugshöhe siehe 3.), darf maximal 3,00 m betragen.

**6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**



- 6. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)
- 6.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 6.2 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind nicht zulässig.
- 7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.  
Bei Doppelhäusern gilt diese Festsetzung für jede Doppelhaushälfte.
- 8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 26 BauGB)
- Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze oder Carports**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 9.1 Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.
- 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 10.1 Zu pflanzende Einzelbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Stammhöhe, aufweisen.
- (siehe auch 2.2 u. 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)



## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## GESTALTUNGSSATZUNG

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in Kraft seit 1. April 1995.

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 1.1 Dachgestaltung

##### 1.1.1 Dachform

Für die Änderungsbereiche des Bebauungsplans sind Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer und Walmdächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Bei Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind und kein geneigtes Dach besitzen, ist das Dach 100-%ig zu begrünen. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muß mindestens 10 cm Substrat betragen.

Mit Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenlauben und Geräteschuppen ist entsprechend zu verfahren.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln der Hauptfirstrichtung zulässig.

##### 1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20-35 Grad für Sattel - und Walmdächer.  
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Neigungen zulässig.

##### 1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Die Farbgebung hat für alle geneigten Dächer in roten bis dunkelbraunen Tönen zu erfolgen.

##### 1.1.4 Dachüberstand und Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufseite nicht weniger als 40 cm und am Ortgang bei freistehenden Giebeln nicht weniger als 20 cm betragen.

Die Regenrinne ist als vorgehängte, offene Regenrinne auszubilden.

Für Grenzwände gelten diese Festsetzungen nicht.



#### 1.1.5 Dachaufbauten

Gauben sind nur in Form von Satteldach-, Dreiecks- oder Walmdachgauben zulässig.

Die Breite einer Satteldachgaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Eine Dreiecksgaube darf nicht breiter als 3,50 m sein, gemessen am Fuß der Gaube. Die Breite der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Trauflänge einzeln oder als Summe betragen. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von der Giebelseite beträgt mindestens 1,25 m.

Dachflächenfenster sind zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig, sofern sie nicht breiter als 1/3 der Trauflänge der ihnen zugeordneten Dachseite einzeln oder als Summe sind.

### 2. **Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen** (§ 86 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. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.
- 2.2 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 2.1.1 zu pflanzen und zu unterhalten.  
(siehe auch 10. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)
- 2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 30 % dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen (siehe Pflanzliste / Anhang).  
(siehe auch 10. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen)

### 3. **Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Zwischen Vorderkante Baukörper und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 0,8 m über Oberkante Gelände, zulässig, mit Ausnahme von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen; bei diesen sind Hecken mit verdecktem Zaun auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt.
- 3.2 Bezüglich der Errichtung von Einfriedungsanlagen entlang der Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz § 42 zu berücksichtigen.
- 3.3 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 4. **Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

#### 4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, daß sie sich in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe den Bauwerken unterordnen und sich in die Umgebung einfügen. Prägende und gliedernde Architekturelemente wie Gesimse, Bänder und Gewände sollen von Werbeanlagen nicht verdeckt werden.



Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf der der Geschäftsstraße zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Werbeanlagen und Schriften dürfen nur bis zu der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen; ihre Höhe darf 60 cm nicht überschreiten. Die Breite der Werbeanlagen darf 3,00 m nicht überschreiten (von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, sofern städtebauliche Aspekte dies begründen).

Bei der Ausführung von Werbeanlagen ist eine handwerkliche Gestaltung den häufig aufdringlichen, großen Reklameträgern oder Lichtreklamen vorzuziehen.

Zulässig sind:

- auf die Fassade farblich zurückhaltend gemalte Schriftzüge,
- hinterleuchtete Hohlschrifttafeln,
- massive, nicht durchscheinende, dunkle Einzelbuchstaben, die von der Wand abgesetzt sind,
- bemalte Blechtafeln,
- schmiedeeiserne Ausleger mit dazu passenden Schildern und Symbolen.

Unzulässig sind:

- Großflächenwerbung als selbstleuchtende Werbeträger,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- serienmäßige Werbeanlagen, die sich nicht in die Umgebung einfügen,
- grelle Farbtöne (rot, gelb und grün nur in gedeckten Farbtönen verwenden),
- Außenleuchten als Fassadenschmuckelemente zu Werbezwecken.

Die Pflanzliste ist Bestandteil des Anhangs zu den Textlichen Festsetzungen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim**

**Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner**

**Frankenthal, im Mai 1999/S037EB/tf990505**

## Artenliste

### Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Quercus petraea* (Traubeneiche)

### Bäume 2. Ordnung

- Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)  
*Juglans regia* (Walnuß)  
 Obsthochstämme (robuste Sorten)

### Sträucher

- Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Waldhasel)  
*Crataegus monogyna* (Eingriffel. Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Spindelstrauch)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Heckenrose)  
*Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

### Kletterpflanzen

- |                             |                    |               |
|-----------------------------|--------------------|---------------|
| <i>Hedera Helix</i>         | (Gemeiner Efeu)    | Selbstklimmer |
| <i>Clematis vitalba</i>     | (gemeine Waldrebe) | Schlinger     |
| <i>Clematis alpina</i>      | (Alpen-Waldrebe)   | Schlinger     |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | (Jelängerjelier)   | Schlinger     |

# VERFAHRENSVERMERKE 1.ÄNDERUNG

## 1. Änderungsbeschluß:

Der Rat der Gemeinde Ebertsheim hat in seiner Sitzung am 25.09.97 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

## 2. Öffentliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.03.98.

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde am 20.02.98 eingeleitet.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 27.03.98.

## 4. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.03.98-14.04.98.

## 5. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

07.05.99 bis zum 07.06.99 aus.

/ bis zum / aus.

/ bis zum / aus.

## 6. Satzungsbeschluß des Bebauungsplans:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23.09.99 als Satzung beschlossen.

## 7. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB erfolgte am 02.12.1999.

Der Bebauungsplan (1. Änderung), bestehend aus: Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Textliche Festsetzungen im Schriftteil zur 1. Planänderung, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom 02.12.1999 in Kraft.

Ort: Ortsgemeinde Ebertsheim Datum: 23.11.99



# RECHTSGRUNDLAGEN 1. ÄNDERUNG

1. Baugesetzbuch (Bau GB)  
in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081),
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von  
Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland  
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993  
(BGBl. I S. 479)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die  
Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)  
in der Fassung vom 8. März 1995 (GVBl. S. 19)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153)  
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung  
(GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel  
2 des Landesgesetzes zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08.  
April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987  
zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-  
gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 481)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege  
(Landespflegegesetz - LPfIG)  
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Landesgesetzes zur Änderung  
des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994 (GVBl. S. 280)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts  
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)  
in der Fassung vom 5. April 1995
9. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970

10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990  
(BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch G v. 27.6.1994, BGBl. I S. 1440)



## Begründung zur Bebauungsplanänderung

Gemeinde Ebertsheim

Bebauungsplan „Am Riedweg“ 1. Änderung

### Inhalt

1. Änderungsbeschluß
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereiche der Planänderung
4. Bestandssituation der Änderungsflächen
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz Änderungsbereiche
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlung

#### 1. Änderungsbeschluß

Die Gemeinde Ebertsheim beabsichtigt, die bebaute Ortslage des Ortsteils Rodenbach in Richtung Westen zu erweitern, da eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Es sind Voraussetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und eine effiziente Erschließung des westlichen Gebiets zu sichern, ist die 1. Planänderung des Bebauungsplans „Am Riedweg“ notwendig.

#### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

Bei den Neuplanungen werden keine wesentlichen Gebietserweiterungen vorgenommen. Der angelegte Wirtschaftswegestich (Flurstücksnummer: 257/1 ) wird in seiner jetzigen Form nicht mehr benötigt, da die gesamten Flächen nördlich des Erschließungswegs, der zum Sportgelände führt, zu einem Flurstück zusammengelegt wurden und deshalb über diesen anfahrbar bzw. erschlossen sind. Der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz soll zugunsten einer Wohnbaufläche entfallen. Ein Kinderspielplatz ist in der geltenden Flächennutzungsplanung nicht ausgewiesen.

Bezüglich der Gebietsarten sind keine Veränderungen beabsichtigt.

Der bestehende Bebauungsplan und die Neuplanungen entsprechen somit umfassend dem gültigen Flächennutzungsplan.



### 3. Geltungsbereich der Planänderungen

Die Planänderungen beziehen sich auf die Flurstücke 255 teilw., 257/1, 258/1 teilw.  
Das Plangebiet wird im Nordwesten um ca. 360 m<sup>2</sup> erweitert.

Für alle weiteren Flächen des Bebauungsplans „Am Riedweg“ bleiben, mit Ausnahme des Wortes „Zementasbestwellplatten“ unter Punkt 2.2.1, die Festsetzungen verbindlich.

### 4. Bestandssituation der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie schließt im Süden direkt an den Riedweg an, der auf seiner Südseite angebaut ist. Im Westen und Norden wird die Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten befindet sich ein Wirtschaftsweg, an den östlich die nördliche Wohnbebauung entlang dem Riedweg anschließt.

Das Gelände ist in Richtung Süden geneigt und hat zur Straße hin eine ca. 2 m hohe Böschung.

### 5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Ebertsheim eine Erweiterung der Bauflächen in Richtung Westen. Der zur Zeit geltende Flächennutzungsplan sieht bereits eine bauliche Erweiterung der Ortslage südlich des Riedweges in Richtung Westen vor. Um eine kostengünstige Erschließung umsetzen zu können, sollte im Rahmen der Flächennutzungsplanung bzw. bei einer weitergehenden Bauleitplanung (Parallelverfahren) über eine Bebauung nördlich des zum Sportgelände führenden Riedwegs nachgedacht werden.

Es ist deshalb notwendig, einen städtebaulich geordneten Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten westlichen Erweiterung zu schaffen.

Aus diesem Grund wurde über die Erforderlichkeit des vorhandenen Wirtschaftsweegeanschlusses nachgedacht. Gegenüber der dargestellten Flurstücksgrenzen des Bebauungsplans „Am Riedweg“ zeigen die aktuellen Katastergrundlagen, daß die nördlich und westlich des Plangebiets gelegenen Grundstücke - wahrscheinlich im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens - neu geordnet wurden. An der Nord- und Westgrenze des Bebauungsplangebiets ist ein einziges Grundstück, das Flurstück 255, entstanden. Eine Andienung dieses Grundstücks über die öffentliche Verkehrsfläche ist weiter westlich der zur Zeit ausgewiesenen Wegefläche über den Riedweg (Zufahrt zum Sportgelände) ohne weitere bauliche Maßnahmen möglich. Bei der beabsichtigten Erweiterung der Wohn- bzw. Mischgebietsflächen in Richtung Westen ist es städtebaulich und verkehrstechnisch nicht sinnvoll, den landwirtschaftlichen Verkehr zwischen zwei Wohngebäuden auf dem angelegten steilen Wirtschaftswegestrich zu führen. Eine Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen ist weiter im Westen, wo keine so starken Niveauunterschiede (Böschung) zu überwinden sind, günstiger. Außerdem kann die Wegefläche eingespart werden.



Der jetzt ausgewiesene Kinderspielplatz wäre bei einer Baugebietserweiterung direkt zwischen Wohngebäuden angeordnet. Das Konfliktpotential (Lärm, Verkehr) wäre deshalb höher als am Rand der Bebauung. Bei einer Bauflächenerweiterung ist der geplante, aber zur Zeit noch nicht realisierte Standort 'Kinderspielplatz' nicht optimal. Außerdem ist die Ausstattung der Gemeinde mit Kinderspielplätzen durch die Flächen am Radlerheim, im Königsring und am Leberstein und deren Ausstattung bereits gut. Trotz den neu zu entwickelnden Baugebieten „In den Apfelmärgärten“ und die Erweiterungen im Bereich „Am Riedweg“ sind an diesen Standorten ausreichende Spielplatzkapazitäten vorhanden (siehe Anlage). Zu den vorhandenen angelegten Kinderspielplätzen sind besonders für den Ortsteil Rodenbach der Sportplatz und auch die weiten Freiflächen in der Umgebung dieses Baugebiets von besonderer Bedeutung als natürliche Kinderspielbereiche. Die Verkehrssituation im Gebiet läßt außerdem Kinderspiel im öffentlichen Straßenraum zu. Eine Widmung der innerörtlichen Nebenstraßen und eine damit einhergehende Umgestaltung der Straßenräume stellt weiterhin ein großes Potential von Kommunikations-, Spiel- und Freizeitflächen im Ort dar.

Ein weiterer Kinderspielplatz ist deshalb bei der vorliegenden Bevölkerungsstruktur und Bebauungsdichte nicht zwingend erforderlich.

Im 1. Änderungsplan wurde deshalb der ausgewiesene Kinderspielplatzstandort aufgegeben.

Die neuen Bauflächen, die im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan ausgewiesen sind, sollen in ihrer Gestaltung die vorhandene Baustruktur weiterentwickeln. Die tatsächliche realisierte Bebauung im Baugebiet „Am Riedweg“ und nicht die mögliche Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke auf Grundlage der z.Zt. geltenden Festsetzungen sind dabei der Maßstab für die neuen Bauflächen. Die Festsetzungen sollen somit den Rahmen für die Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen bestehendem Baugebiet und geplanten neuen Bauflächen bilden. Aus diesem Grund wurde für die Bebauung eine äußere Kubatur festgeschrieben, die den maximalen Rahmen für eine Bebauung gibt, der es ermöglicht, keine unnötigen Belastungen für die bestehende Bebauung zu provozieren. Durch die Festsetzungen der Zahl der möglichen Wohneinheiten in einem Gebäude und die Grundstücksgröße werden die Einheiten für die Bebauung durch Investoren, die eine unverträgliche Verdichtung erzeugen könnten (Verkehrsbelastung der umliegenden Wohnbereiche), unattraktiv.

## **6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

### **6.1 Verkehrerschließung**

Die Erschließung für die umgewidmeten Flächen ist bereits umfassend vorhanden. Lediglich der bestehende Wirtschaftswegeanschluß ist zu entfernen.

#### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung sind darauf abgestimmt (5 m Abstand von



Straßenbegrenzungslinie zur Garagenvorderkante). Der bestehende Straßenraum ist so breit, daß im öffentlichen Bereich entlang der Straße längsgeparkt werden kann. Insgesamt sollte der Straßenraum durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden.

## 6.2 Technische Infrastruktur

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen können innerhalb der Straßenverkehrsflächen untergebracht werden bzw. sind bereits vorhanden. Die Versorgung eventueller Erweiterungsflächen der Ortslage in Richtung Westen ist dabei zu berücksichtigen.

Für die bestehende 0,4 KV Leitung wurde eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zu beiden Seiten der Leitung ist ein je 1,50 m breiter Schutzstreifen entsprechend der Forderungen des Betreibers zu sichern.

## 6.3 Nutzung

Die bestehende Nutzungsart soll grundsätzlich auch für die Planänderungsbereiche erhalten und weiterentwickelt werden. Die Wohngebietsnutzung (§ 4 BauNVO) soll lediglich insofern eingeschränkt werden, daß:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,

nicht zulässig sind.

Die unter 1. bezeichneten Nutzungen sind im Ortskern unterzubringen.

Die Unterbringung eines Gartenbaubetriebs würde an den überplanten Bereichen eine zu große Flächeninanspruchnahme erfordern.

Tankstellen ziehen Verkehr an, der in diesem Randbereich nicht erwünscht ist.

### Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Gebiet nicht verändert und mit 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzungen der äußeren Kubatur (FH 10m, DN 20-35 Grad, Breite der überbaubaren Grundstücksflächen) der Gebäude ist die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl nicht erforderlich. Die Größe der Wohn- bzw. Nutzflächen ist, sofern sie keine Verstärkung der Nutzungsintensität nach sich zieht, für die Baugebiete unproblematisch.

Die Firsthöhe darf nicht höher als 10,0 m sein. Die Höhe der umgebenden Bebauung wird damit aufgenommen. In Verbindung mit der Festsetzung zur Bezugshöhe und der Höhenlage des Sockels fügt sich die mögliche Neubebauung in den umgebenden Bestand ein.



#### 6.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Freiraumgestaltung wurden ortscharakteristische Merkmale herausgearbeitet. Auf die Gestaltung soll besonders im öffentlichen Raum geachtet werden.

Die Dachflächen sind wegen der relativ großen flächenmäßigen Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbilds unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedung (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

#### 6.5 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Da sich gegenüber der jetzigen Bebauungsmöglichkeiten bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft nur unwesentliche Veränderungen ergeben (Versiegelungsmöglichkeiten), wurde nicht eigens ein Landespflegerischer Planungsbeitrag für die Planänderungen erarbeitet.

Um die entstehenden Eingriffe auszugleichen, wurden Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche getroffen, die die jetzige ökologische Wertigkeit des Grünbestands erheblich aufwerten. Siehe hierzu die Festsetzungen unter Punkt 9. u. 10 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 1.1.1 und 2. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Zusätzlich wird empfohlen, die Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken zu versickern, bzw. diese als Brauchwasser oder Gartenwasser aufzufangen und zu nutzen, soweit dies bei dieser in Richtung Süden gerichteten Hangneigung möglich ist. Es ist jedoch zu beachten, daß es bei der Nutzung von Dachablaufwasser im Privathaushalt zu ungeahnten Hygieneproblemen kommen kann. Trotz der Existenz der DIN-1988 Teil 4 (die die technische Ausführung von Brauchwasseranlagen regelt) und Beauftragung eines Fachbetriebes mit der Installation der Hausleitung, ist das Risiko einer akzidentellen Fehlbildung bei der Installation eines zweiten Leitungssystems grundsätzlich gegeben. Dies ergibt sich vor allem aus der Notwendigkeit einer Einspeisung von Trinkwasser in die Regenwassertanks während einer längeren Trockenperiode. Obwohl bei Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen die Installation einer Brauchwasseranlage keinerlei Genehmigung bedarf ist es u. E. aus den dargelegten Gründen erforderlich, daß alle Brauchwasserinstallationen den Verbandsgemeindewerken zwecks hygienetechnischer Überwachung zu melden sind. In der Hygienebranche ist man sich weitgehend einig, daß die Nutzung von Dachablaufwasser auf Gartenbewässerung, Reinigung (z.B. von landwirtschaftlichen Geräten) und Toilettenspülung (nicht zum Wäsche waschen) einzuschränken ist.

Außerdem ist für den Bau spezieller Versickerungseinrichtungen darauf hinzuweisen, daß eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Beim Anlegen von Versickerungsteichen, Zisternen u.ä. ist das Anlegen eines entsprechenden Überlaufes in die Kanalisation u. E. unverzichtbar, da bei Hochwasserspitzen Folgen für die Unterlieger auftreten.



Aus hygienischen Gründen muß auf die Standortwahl der „Grünen bzw. Braunen Tonne“ geachtet werden, die nur an schattigen, kühlen Stellen aufgestellt werden darf.

**7. Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

**8. Flächenbilanz Änderungsbereiche**

Die Fläche des Änderungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

Der bestehende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Riedweg“ wurde hierbei um ca. 360 m<sup>2</sup> erweitert. Bei den Änderungsbereichsflächen handelt es sich in der Neuplanung ausschließlich um private Grundstücksflächen.

**9. Kosten der Erschließung**

Die öffentliche Erschließung der neu entstehenden Baugrundstücke ist bereits vorhanden.

**10. Empfehlung**

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim

Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Mai 1999 /mb/S037EB\bg990505

Anlage

**Besichtsungsbericht**

über die sicherheitstechnische Überprüfung des öffentlichen Spielplatzes

Am Radlerheim, Ebertshelm/Rodenbach  
am 01.07.1997**Teilnehmer:**

Herr Stein	(1. Beigeordneter)
Herr Diemer	(Gemeinderatsmitglied)
Herr Herlet	(Gemeindeunfallversicherungsverband)

**1. Geräte und Anlagen (Auflistung)**

Doppelschaukel  
Sechseckklettereinheit  
Turmrutsche  
Federtiere

**2. Sicherheitstechnische Maßnahmen****2.1 Doppelschaukel**

An der Schaukel sollte im Schaukelbereich, in den Auslaufbereichen (mit mindestens 2,00 m) sowie in den seitlichen Sicherheitsbereichen stoßdämpfender Untergrund (z.B. 20 cm Sandschüttung) vorhanden sein.

**2.2 Sechseckklettereinheit**

2.2.1 Im Umkreis des Spielgerätes sollten Sicherheitsbereiche frei bleiben. Sicherheitsbereiche sind notwendige Freiräume mit Mindestabständen von mindestens 1,50 m in Sprung- und möglicher Fallrichtung:

- zwischen Spielgeräten und Bauteilen, Hecken, Spielgeräteeinfassung u.ä.,
- zwischen Spielgeräten und Verkehrsbereichen.

2.2.2 An dem Spielgerät sollten die Schrauben nachgezogen werden.

**2.3 Turmrutsche**

Der Rutschenauslauf sollte auf  $\leq 35$  cm Oberkante Boden abgesenkt werden. Alternativ ist der Bereich des Rutschenauslaufs mit stoßdämpfenden Materialien (Sand/Feinkies o.ä.) aufzufüllen.

**2.4 Federtiere**

Keine sicherheitstechnischen Beanstandungen.

**3. Sonstiges****3.1 Einfriedung**

Der Spielplatz sollte entlang der Straße eingefriedet werden.

Anlage

Besichtigungsbericht

über die sicherheitstechnische Überprüfung des öffentlichen Spielplatzes

**Königsring, Ebertsheim  
am 01.07.1997**Teilnehmer:

Herr Stein	(1. Beigeordneter)
Herr Diemer	(Gemeinderatsmitglied)
Herr Herlet	(Gemeindeunfallversicherungsverband)

**1. Geräte und Anlagen (Auflistung)**

Seilbahn  
Beach-/Volleyballnetz  
Wippe  
Trampolin  
Sechseckklettereinheit  
Federtierwippe  
Turmrutsche  
Sechseckschaukel  
Streetballkorb

**2. Sicherheitstechnische Maßnahmen****2.1 Seilbahn**

- 2.1.1 Die fehlenden Drahtseilklemmen sollten ergänzt werden.
- 2.1.2 Das Tragseil sollte neu befestigt werden.
- 2.1.3 An der Startstation liegt das Achsholz nicht vollflächig auf den Seitenkreuzen auf und sollte neu befestigt werden.
- 2.1.4 Die Bodenfreiheit der Seilbahn sollte - gemessen von der Unterkante der Sitzfläche bei einer Belastung von min. 1000 N - mindestens 400 mm betragen.
- 2.1.5 Das überhängende Tragseil sollte am Achsbalken befestigt werden.

**2.2 Beach-/Volleyballnetz**

Die in den Sicherheitsbereich hineinragenden Fundamente des Spielgerätes sollten so ausgebildet werden, daß durch sie beim Spielbetrieb keine Gefährdung entsteht. Dies ist zu erreichen, indem die Oberkanten der Fundamente mindestens 400 mm bzw., sofern die Fundamentköpfe abgeschrägt sind, mindestens 200 mm unter der Spielebene verlegt werden (siehe DIN 7926 Teil 1).

Die Fundamentköpfe können auch mit Fallschutzplatten überdeckt werden.

- 2 -

**2.3 Wippe**

Die freie Fallhöhe der Wippschaukel sollte an keiner Stelle des Schaukelbereichs mehr als 1,00 m betragen.

**2.4 Trampolin**

Im Umkreis des Spielgerätes sollten Sicherheitsbereiche frei bleiben. Sicherheitsbereiche sind notwendige Freiräume mit Mindestabständen von mindestens 1,50 m in Sprung- und möglicher Fallrichtung:

- zwischen Spielgeräten und Bauteilen, Hecken, Spielgeräteinfassung u.ä.,
- zwischen Spielgeräten und Verkehrsbereichen.

**2.5 Sechseckschaukel**

Siehe Punkt 2.2

**3. Restliche Geräte und Anlagen**

Keine sicherheitstechnischen Beanstandungen.

**4. Sonstiges****4.1 Einfriedung**

Da nach unserer Auffassung nicht ausgeschlossen werden kann, daß der angrenzende Bachlauf auch zu Spielzwecken genutzt wird, sollte - sofern von dem Gewässer eine Gefährdung ausgeht - der Spielplatz entlang des Bachlaufs eingefriedet werden (siehe DIN 18 034 Seite 3 Abschn. 4.3.4).

**4.2 Ausgang**

Vor dem Ausgang zur Straße sollte ein Auffanggeländer (z.B. Schleuse) angebracht werden.

2. öffentliche Sitzung des Sozial- und Kulturausschuß  
der Ortsgemeinde Ebertsheim

am 04.05.1995

Seite 7 von 8

TOP - 7 - Kinderspielplatz Am Leberstein

Fachf. Abt.	Abt. z.K.
1.7	3

Mit Schreiben vom 29.03 empfiehlt die Verbandsgemeinde, die Spielplätze bzgl. ihrer Verkehrssicherheit durch den TÜV überprüfen zu lassen. Vor einer solchen Prüfung müßte auf jeden Fall der Kinderspielplatz am Feuerwehrhaus neu umzäunt werden. Außerdem sind die Spielgeräte zu überholen. Es stellt sich die Frage, ob in diesem Zusammenhang der Platz neu gestaltet werden soll.

Beratung/Diskussion:

Stellvertretendes AM Wilding teilt für die SPD-Fraktion mit, daß man beabsichtige, für den Kindergarten Am Leberstein in absehbarer Zeit eine konkrete Planung vorzulegen. Die SPD-Fraktion bittet vor dem Treffen einer Entscheidung darum, die Planung abzuwarten.

1. Obgo. Stein schlägt vor, das Ing.-Büro Nachtrieb und Weigel mit der Planung eines großangelegten Spielplatzkonzeptes im Oberdorf zu beauftragen und den Kinderspielplatz "Am Leberstein" fallen zu lassen. Damit würde man sowohl im Oberdorf wie auch im Unterdorf vergleichbare Verhältnisse schaffen.

Auf Empfehlung von Obgm. Linska ergeht folgender Beschluß:

Bis zum Vorliegen der Planung der SPD-Fraktion wird die Angelegenheit vertagt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

TOP - 8 - Verschiedenes

Fachf. Abt.	Abt. z.K.
-------------	-----------

a) Führen von Einladungsnachweisen

Die Ausschußmitglieder sprechen sich auf Anregung von Obgm. Linska dafür aus, zukünftig keine Einladungsnachweise mehr zu führen. Diese Aussage betrifft allerdings nur den Sozial- und Kulturausschuß. Alle anderen Ausschüsse müssen hierüber selbst entscheiden.

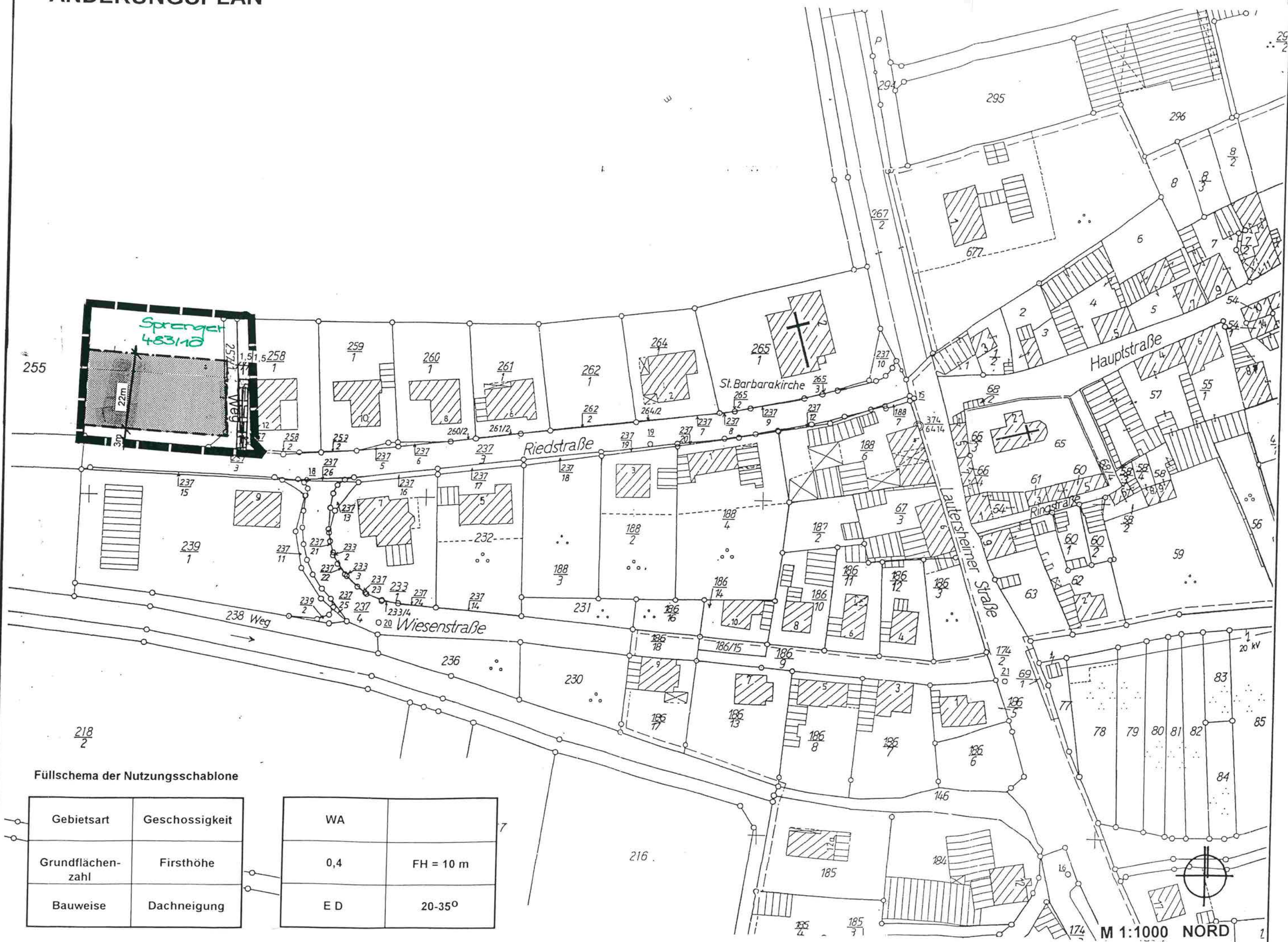
A.1

b) Einrichtung einer 2. Kindergartengruppe im Kindergarten Quirnheim

Obgm. Linska informiert darüber, daß die Ortsgemeinde Quirnheim beabsichtigt, zum Beginn des Kindergartenjahres 1995/96 eine 2. Kindergartengruppe im gemeindlichen Kindergarten einzurichten. Dies würde die Möglichkeit geben, Mertesheimer Kinder in Quirnheim unterzubringen und so die angespannte Situation in Ebertsheim zu entschärfen. Die 3 betroffenen Ortsgemeinden hätten einer solchen Vorgehensweise gegenüber der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bereits zugestimmt, die Mertesheimer Eltern müßten allerdings noch Gelegenheit erhalten, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Dies soll im Rahmen einer Veranstaltung in Mertesheim geschehen.

A.7

# ANDERUNGSPLAN

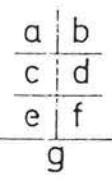

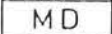
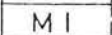




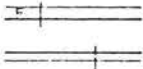
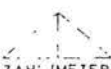
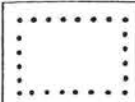












Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit	WA	
Grundflächenzahl	Firsthöhe	0,4	FH = 10 m
Bauweise	Dachneigung	E D	20-35°

M 1:1000 NORD

# PLANZEICHENERKLÄRUNG: (PlanZVO DIN 18 003)

GROSSE BUCHSTABE	KENNZEICHNUNG DER PLANGEBIETSTEILE MIT UNTERSCHIED- LICHEN FESTSETZUNGEN	
	NUTZUNGSLEISTE	
	a = ART DES BAUGEBIETES,	b = GESCHOSSZAHL,
	c = GRUNDFLÄCHENZAHL,	d = BAUWEISE,
	e = GARAGE,	f = HÖHENLAGE DER GEBÄUDE,
	g = DACHNEIGUNG UND DACHFORM	
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO	s.T. 1.1
	DORFGEBIET § 5 BauNVO	s.T. 1.1
	MISCHGEBIET § 6 BauNVO	s.T. 1.1
s.T.	SIEHE TEXT	
RÖM ZIFF	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
DEZIMALZAHL OHNE KREIS	GRUNDFLÄCHENZAHL § 17 BauNVO	s.T. 1.2
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	s.T. 1.3
	BAULINIE MIT AUSNAHMEREGLUNG	s.T. 1.8
	BAUGRENZE § 23 (3) BauNVO	s.T. 1.4
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 1b BBauG	
< ZAHL (M) >	HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 1d BBauG	s.T. 1.5
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE, VERKEHRSFLÄCHEN FUSS- UND GEH- WEGE § 9 (1) e UND 3 BBauG, SOWIE BEREICH DER AUS- UND EINFahrTEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN § 9 (1) 1e BBauG	
GA	REGELUNG FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE s.T. 1.6	
	SICHTDREIECKE § 9 (1) 2 BBauG	s.T. 1.7
ZAHL	HÖHENLINIEN § 9 (1) 4 BBauG	
	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF § 9 (1) 1f BBauG	
	KINDERSPIELPLATZ § 9 (1) 8 BBauG	
	FLÄCHE FÜR LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) 10 BBauG	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 (4) BauNVO IN VERBINDUNG MIT DER BEGRÄNZUNGSLINIE DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN UND DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES § 9 (5) BBauG	
WD SD 28-35 °	WALMDÄCHER SATTELDÄCHER VON 28 BIS 35 GRAD (36° TEILUNG) DACHNEIGUNG ZULÄSSIG	s.T. 2.1
	VERBLEIBENDE } GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORGESEHENE } Erl d MFW v. 11.7.1967	
	AUFZUHEBENDE } Min. Bl Sp 756	
#	PARALLEL,  RECHTWINKLIG, <u>ZAHL (METER)</u> , MASSKETTEN	
	SCHEMATISCHE BAUKORPERANGABE DER HAUPTGEBÄUDE	
	GEBÄUDE - UND NEBENGEBÄUDE VORHANDEN	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FESTGESETZT:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 1 BBauG
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1a BBauG
- 1.11 AUSNAHMEN:  
IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) UND MISCHGEBIET (MI) SIND AUSNAHMEN IM SINNE VON ABS. 3 DER §§ 4 UND 6 BauNVO GEMÄSS § 1 ABS. 5 BauNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1a BBauG
- 1.21 DIE HOCHSTWERTE DES § 17.1 SPALTE 3 BIS 5 BauNVO GELTEN NUR IM NAMMEN DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UND IN VERBINDUNG MIT DEN VORSCHRIFTEN DER LANDESBÄUORDNUNG VOM 27. FEBRUAR 1974.
- 1.3 BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 1b BBauG
- 1.31 BEIDER OFFENEN BAUWEISE SIND DIE VORSCHRIFTEN GEMÄSS DEN §§ 17, 18 UND 19 LANDESBÄUORDNUNG VOM 27. FEBRUAR 1974 EINZUHALTEN.
- 1.4 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 1b BBauG
- 1.41 NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BauNVO SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
- 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 ABS. 1 NR. 1d BBauG
- 1.51 DIE ERDGESCHOSSFUSSBODENOBERRANTE DARF HÖCHSTENS 0,90 METER ÜBER OBERKANTE AUSGEBAUTER STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE LIEGEN ALS MESSPUNKT IST DIE MITTE DER BAUGRUNDSTÜCKSBREITE AN DER STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE FESTGELEGT.
- 1.6 GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE § 9 ABS. 1 NR. 1e BBauG
- 1.61 SIE SIND NUR INNERHALB DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN ENTLANG DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN IM ABSTAND VON MINDESTENS 5,0 METERN AB STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE SOWIE NACH DEN VORSCHRIFTEN DER LANDESBÄUORDNUNG ZULÄSSIG.
- 1.7 SICHTFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG
- 1.71 DIE SICHTDREIECKE SIND VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG, BEPFLANZUNG UND EINFRIEDUNG VON MEHR ALS 0,80 METER HÖHE ÜBER OBERKANTE AUSGEBAUTER STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE FREIZUHALTEN.
- 1.8 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 1.81 AN DER BAULINIE MIT AUSNAHMEREGLUNG SIND DIE GEBÄUDE MIT EINER ECKE AUF DIESER LINIE ENTSPRECHEND DER PLANEINTRAGUNG ZU ERRICHTEN.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
- 2.1 DACHGESTALTUNG VON HAUPTGEBÄUDEN
- 2.11 DACHAUFBAUTEN UND KNIESTÖCKE SIND UNZULÄSSIG.
- 2.12 GEFÄLLEDÄCHER SIND MIT DUNKELBRAUNEN BAUSTOFFEN AUS WITTERUNGSBESTÄNDIG EINGEFÄRBTEN TON-ZEMENTPFANNENZIEGELN UND ZEMENTASBESTWELLPLATTEN EINZUDECKEN.
- 2.2 DACHGESTALTUNG VON NEBENANLAGEN i.S. v. § 14 BauNVO SOWIE GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
- 2.21 BEI ERRICHTUNG IM SEITLICHEN GRENZABSTAND SIND NUR FLACHDÄCHER BIS HÖCHSTENS ZWEI GRAD NEIGUNG (360° TEILUNG) ZULÄSSIG.
- 2.3 EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN
- 2.31 STRASSESEITIG BIS ZUR GEBÄUDEFLUCHT SIND NUR RASENBEGRENZUNGSSTEINE ODER MAUERSOCKEL BIS HÖCHSTENS 0,20 METER HÖHE ÜBER DER AUSSERSTEN STRASSENBEGRÄNZUNGSOBERRANTE ZULÄSSIG.

VERFAHRENSVERMERKE :

- 1) AUFSTELLUNG : GEMÄSS § 2 (1) BBauG BESCHLOSSEN AM 20.10.1972
- 2) AUSLEGUNG : GEMÄSS § 2 (6) BBauG BESCHLOSSEN AM 20.10.1972
- 3) AUSLEGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT GEMÄSS § 2 (6) BBauG Rd. Erl. d. MFW. v. 30.9.66 Min. Bl. Sp. 1295 UND VERF. d. BEZ. REG. v. 18.5.67 DURCH *Anschluss* AM 21.12.1972
- DIE BETEILIGTEN GEMÄSS § 2 (5) WURDEN BENACHRICHTIGT AM 19.12.1972
- BEGINN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AM 10.1.1973
- ENDE DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AM 12.2.1973
- 4) BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEPRÜFT § 2 (6) BBauG AM 16.7.1974
- ERGEBNIS DEN EINSENDERN MITGETEILT AM 23.7.1974
- 5) PLANÄNDERUNG BESCHLOSSEN AM 13.12.1974
- 6) SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBauG AM 17.3.1975
- 7) GENEHMIGUNG GEMÄSS § 5 11.6 BBauG DURCH V. AZ.

AUFLAGEN

- 8) GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT GEMÄSS § 12 BBauG Rd. Erl. d. MFW. v. 16.1.67 Min. Bl. Sp. 59
- DURCH BEGINN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ENDE NACH MIND. ZWEI WOCHEN

AM 28.6.1976  
AM 19.7.1976



*[Handwritten signature]*  
Ortsbürgermeister

15. März 1976

DATUM - DIENSTSIEGEL - UNTERSCHRIFT

Ortsbürgermeister

I. FERTIGUNG

GENEHMIGT



DA DIE GRUNDZÜGE DER PLANUNG NICHT BE- RÜHRT WURDEN, WAR EINE NOCHMALIGE ÖFFENT- LICHE AUSLEGUNG NICHT ERFORDERLICH.

Mit. Verf. vom 8. Juni 1976. AZ: 610-13/7/EB-2/KL.  
Neustadt a. d. Weinstraße, den 8. Juni 1976

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

*[Handwritten signature: Hoffmann]*

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM  
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE  
BESCHLUSSTUNGS-

*[Handwritten signature]*

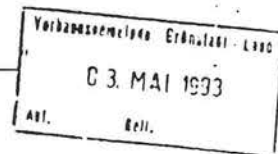
PLANNUMMER: ...

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ebertsheim

beschloß in seiner Sitzung am 26.03.1993 die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

"Am Riedweg"

gem. § 215 Abs. 3 BauGB zum 25.06.1976



Ausgefertigt Ebertsheim 02.05.1993

*[Handwritten signature: Finner]*  
Ortsbürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung der rückwirkenden Inkraftsetzung im Amtsblatt der

Verbandsgemeinde Grünstadt-Land am 27.05.1993 wird bestätigt.

Ebertsheim 30.05.1993

*[Handwritten signature: Finner]*  
Ortsbürgermeister

# KATASTERVERMERK:

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER PLANUNTERLAGEN MIT DEN AMTLICHEN FLUR -  
KARTEN UND DER ÖRTLICHKEIT WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.

DATUM

VERMESSUNGSAMT

BEILAGE: BEGRÜNDUNG GEMASS § 2 (5) BBauG

BEI DER VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE VOR -  
SCHRIFTEN DER LANDESBAUORDNUNG (LBAUO) VOM 27. FEBRUAR 1974  
ZU BEACHTEN.

## B E G R Ü N D U N G

- 1.) Um dem Wohnungsbedarf der Bevölkerung gerecht zu werden, hat die Gemeinde unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und dessen Verwirklichung sofort durchzuführen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen, die zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlich sind.
- 2.) Das Plangebiet besteht aus einem Gelände, das sich für landwirtschaftliche Nutzungen nicht besonders eignet. Es grenzt im Osten unmittelbar an ein bestehendes Wohngebiet. Sicherheitszonen, Quellschutzgebiete und sonstige Beschränkungen werden durch die städtebauliche Maßnahme nicht berührt.
- 3.) Die erforderlichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) werden im Zuge der Bebauung des Plangebietes verlegt. Bis zur Erstellung der gemeindlichen Kanalisation müssen sämtliche Haushalts- und Fäkalienabwässer in wasserdichten, vorschriftsmäßigen Gruben (DIN 4261) ohne Ab- und Überlauf mit einem Mindestinhalt von 20 cbm gesammelt und bei Bedarf ohne Belästigung Dritter ausgefahren werden. Die Gruben sind ausreichend zu isolieren, sodaß eine Verseuchung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.
- 4.) Bei Verwirklichung des Planes entsteht der Gemeinde ein voraussichtlicher Erschließungskostenanteil in Höhe von ca. DM 30.000,00. Der Kostenanteil der Gemeinde ist nach der Gemeindefestsetzung über die Erschließungsbeiträge mit 10% festgesetzt.
- 5.) Zur Ordnung des Grund und Bodens ist die Umlegung des Plangebietes erforderlich. Soweit die Eigentumsverhältnisse, die Größe oder Form der Grundstücke die Verwirklichung des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahren nach dem 4. und 5. Teil des BBauG in Anwendung gebracht.



Ebertsheim, den 20.10.1972

(Ortsbürgermeister)