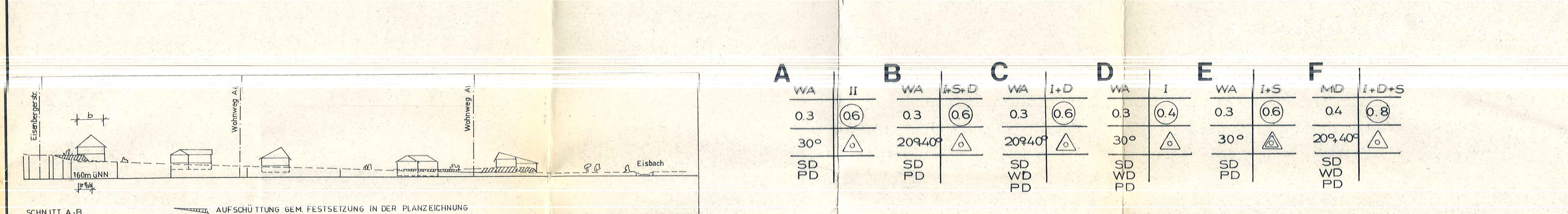
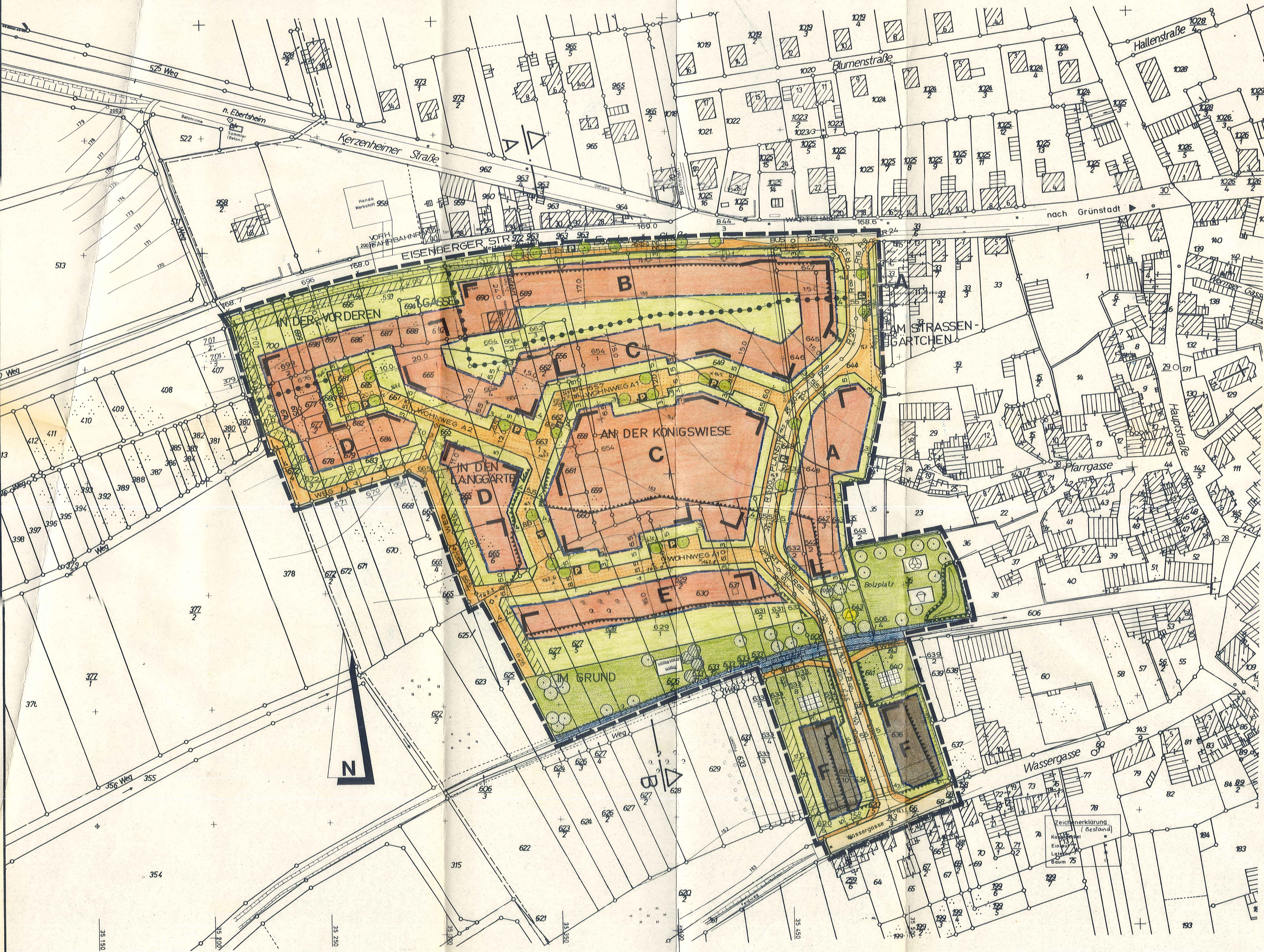


# BEBAUUNGSPLAN "AN DER KÖNIGSWIESE" DER ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM

## M. 1:1000



A		B		C		D		E		F	
WA	II	WA	I+S	WA	I+D	WA	I	WA	I+S	WA	I+D+S
0.3	06	0.3	06	0.3	06	0.3	0.4	0.3	06	0.4	0.8
30°	△	20/40	△	20/40	△	30°	△	30°	△	20/40	△
SD	PD	SD	PD	SD	WD	PD	PD	SD	PD	SD	WD

### Art der baulichen Nutzung

- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- ÜBERBAUBARE/NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- DORFGEBIET (MD)
- ÜBERBAUBARE/NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

### Verkehrsfächen

- STRASSENBEZUGSLINIE
- SEITLICHES PARKSTREIFEN
- FAHRTBAHN
- SEITL. KONTAKTLINIE
- STRASSENBEZUGSLINIE
- BEFAHREBARE MORRWEGE (VERKEHRSBERÜHRTE ZONEN)
- VERBOT DER DURCHFART
- VERBOT DER ZUFUHR ZWISCHEN DEN VORSPRINGENDEN SIGNETEN

### Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

- RENZE DES RAUM GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- WASSERFLÄCHE

### Maß der baulichen Nutzung

WA	I	II	D	S
0.3	06	0.3	06	0.3
30°	△	20/40	△	20/40
SD	PD	SD	WD	PD

### Versorgungsanlagen

- UMFORMERSTATION

### Sonstige Zeichen

- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
- HÖHENLINIEN N. M. ÜBER NN
- S UND N M. LINIEN
- FLURSTÜCKSNUMMER
- BESTEHENDE GEWÄLDE
- VORHANDENE BÖSCHUNGEN
- MAIER

### Bauweise, Baugrenzen

- SD SATTELDACH
- PD PULTDACH IN MEHRHÜFTIGER OD. VERSETZTER FORM
- WD WALMDACH
- BAUGRENZE
- HAUPTGEBAUERICHTUNG

### Grünflächen

- KINDERSPIELPLATZ
- GRÜNLINIE
- FLÄCHENHAFTER ANPFLANZUNG
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON BAUMGRUPPEN
- DAUERKLEINGÄRTEN
- BALLSPIELPLATZ
- PFLANZBINDUNG FÜR EINZELBÄUME

### ZUR VERVIELFÄLTIGUNG UND MONTAGE FREIGE GEBEN MIT SCHREIBEN VOM VERMESSUNGSAMT GRÜNSTADT, 4.6.1980 AZ. 44-10

## TEXTFESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BBAUG
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4 und 5 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 aufgeführten allgemeinen Zulässigkeiten und in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nur zulässig, wenn die Erschließung von Straßen aus erfolgt. Die o.g. Anlagen sind danach unzulässig, wenn die Erschließung der Grundstücke von befahrbaren Wohnwegen (Verkehrsberuhigte Zonen) erfolgt.
- Stellung der baulichen Anlagen - § 9 (1) 2 BBAUG
 

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist verbindlich und wird rechtswirksam bzw. parallel zu mindestens einer der seitlichen Grundstücksgrößen festgesetzt.
- Mindestgröße der Baugrundstücke - § 9 (1) 3 BBAUG
 

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Errichtung von: Einzelhäusern 450 m<sup>2</sup>, Doppelhäusern 375 m<sup>2</sup> und Reihenhäusern (Gruppen-)häusern 300 m<sup>2</sup>.
- Nebenanlagen und Errichtungen - § 9 (1) 4 BBAUG
 

Auf den von der Bebauung freigelassenen Flächen sind Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Kleintierställe und Tierzwinger gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 6 BBAUG
 

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m haben. Ausnahmen nach § 31 (1) BBAUG bei hügeligen Gelände auch bei Überschreitung der Baugrenze gemäß folgender Skizze zulässig, wenn die Einhaltung der LbauV bezüglich der Höhenlage der Garagen nicht abgibt ist.

z.B. Anordnung spitzwinklig bis parallel zur Straßenbegrenzungslinie
- Bebauung mit Familienheimen - § 9 (1) 6 BBAUG
 

In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" mit den Ordnungsbuchstaben C, D und E dürfen Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
- Festsetzungen über unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBAUG
 

Siehe Grünordnung
- Höhenlage der Baukörper - § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBAUG
 

Für die Höhenlage der Gebäude sind Oberkante Erdgeschosßfußboden (POK-EG) und Firsthöhe (FH) bestimmend. Bezugspunkt ist bei bergseitiger Erschließung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei talseitiger Erschließung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze).

Die Höhenlage der POK-EG ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Da aufgrund der Abhängigkeit zum Abwasseranfall in den Tiefzonen Anschließprobleme auftreten können, sind Abweichungen von diesen Festsetzungen bei besonderem Nachweis zulässig.

Die maximale Firsthöhe (FH) eingeschossiger Gebäude darf ein Maß von 8,5 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis 40°, ein Maß von 7,0 m bei einer zugelassenen Dachneigung bis zu 30° und je weitere Gesch. zusätzlich 3,0 m nicht überschreiten.
- Verkehrsfäche und Anschlag der Grundstücke an die Verkehrsfläche - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBAUG
  - Die Zufahrt zu den Grundstücken an der L 395 (Eisenberger Str.) muß paarweise an den in der Planzeichnung dargestellten gemeinsamen Grundstücksgrenzen erfolgen. Der Anschlag außerhalb der OB-Grenze ist unzulässig.
  - Hinweis:** Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen sind im Bauentwurf für die Verkehrsflächen detailliert zu planen und können abweichen. (Wird bei der endgültigen Planung festgesetzt.)
- Flächen für Aufschüttungen - § 9 (1) 17 BBAUG
  - Die in der Planzeichnung dargestellte Auffüllung stellt den höchstzulässigen Umfang des festgesetzten Erdaufrags dar. In Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben A, B und D muß die Auffüllung min. 1/2 der Gebäudetiefe erfolgen. In Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben C und E muß die Auffüllung auf der gesamten Gebäudetiefe erfolgen. An den Nachbargrößen sind die Auffüllungen anzupassen.
  - Die Höhe der Auffüllung soll die Höhe der Verkehrsfläche (± 0,50 m) entsprechen.
  - Die auf dem Holzplatz dargestellte Auffüllung ist 1,5 m über dem gewachsenen Gelände auszuführen und dient als Sichtschutz der rückgelegenen Grundstücke.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gem. Verordnung über Gestaltungsvorschriften in Bebauungsplänen vom 04.02.1969) (GVB1. vom 26.02.1969 S. 78) - § 9 (4) BBAUG
 

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Ziff. 11.1 bis 11.7) finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 10 dem entgegenstehen.

  - Dachneigungen
 

Bei ungleichschenkeligen Dachformen ist für die Dachneigung der Länge Schenkell maßgebend.
  - Dachaufbauten
 

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dachneigungen 30° über max. 2/3 der Außenwandlänge in Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben B und C zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt vorzunehmen.
  - Kniestock (Drempel)
 

Nur in den Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben B und C (siehe Nutzungsschablone) sind Kniestöcke (außer bei Warmhäusern) bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Bei Zurücktreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.
  - Dacheindeckung
 

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.
  - Böschungen
 

Der Steigungswinkel von Böschungen, die bei Geländegestaltungen notwendig werden, darf ein Steigungswinkel von 1 : 2 - für Verkehrsanlagen 1 : 1,5 - nicht überschreiten.

- Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen
    - Vorgarteneinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien oder der Fußwege sollen als Hecken mit max. 0,70 m Höhe ausgebildet werden. Andere Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.
    - Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Sockellauern bis zu 50 cm Höhe zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den angrenzenden Grenzen in Verlängerung der Grenzwinde Sichtschutzmauern und Züune bis 2,0 m Höhe und 4,0 m Länge zulässig.
  - Garagen
 

Als Garagen sind bei Garagen, welche an der Grenze angebaut werden, nur flächendeckend zulässig.

Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form oder Art wie Wellblech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig. Doppel-, Keilen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergelagert werden, sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
  - Für die Trafostationen wird das Recht auf Grenzbebauung eingeräumt.
  - Sicherung der Infrastruktur - § 9 (1) 11 BBAUG
 

Die Nutzung der Bauvorhaben ist erst zulässig, wenn die Abwasserbereinigung sichergestellt ist.
- ### Grünordnung
- Anpflanzungen in öffentlichen Flächen - § 9 (1) 25a BBAUG
    - In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:
 

Bäume	I. Ordnung	II. Ordnung	Strauchartige Gehölze
Acer platanoides	- Spitzahorn	Betula verrucosa	- Sandbirke
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Carpinus betulus	- Haselnuß
Fraxinus excelsior	- Esche	Acer campestre	- Feldahorn
Pinus silvestris	- Föhre	Alnus incana	- Grauerle
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus serotina	- Späte Traubeneiche
Quercus robur	- Eiche	Salix caprea "Has"	- Salweide
Populus alba "Nivea"	- Silberpappel	Sorbus aucuparia	- Eberesche
		Cornus mas	- Kornelkirche
		Cornus alba	- Korbweiden
		Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
		Corylus avellana	- Haselnuß
		Prunus padus	- Traubeneiche
		Prunus spinosa	- Schlehe
		Rhamnus frangula	- Faulbaum
		Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
		Rosa canina	- Hundrose
		Rosa rubiginosa	- Zaunrose
		Rosa multiflora	- Büscheblende
		Rosa rugosa	- Apfelfrose
		Symphoricarpos chinensis	- Schneebeste
		Sambucus nigra	- Holunder
		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
		Viburnum	- Schneeball
		rhytidophyllum	- Runzelnblättriger Schneeball

Vereinzel können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Ameleuchier canadensis	- Felsenbirne
Deutzia scabra	- Deutzie
Foraythia intermedia	- Forsythie
Kortia japonica	- Kamukelstrauch
Philadelphus coronarius	- Duftjasmin
Syringa swegiflexa	- Wildflieder
Weigela hybrida	- Weigelle
Berberis thunbergii	- Blutberberitze
Wortrester sal. demissa	- Weidenblättrige Flieder
Pinus Montana	- Krummholzkiefer
Pyraecantha crenatocarpa	- Feuerdorn
"Orange glow"	- Wildflieder
Syringa swegiflexa	- Wildflieder

### RECHTSGRUNDLAGEN

- § 12 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (d.F. vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949))
- § 12 Abs. 2 der BauNVO (d.F. vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 951))
- § 12 Abs. 3 der BauNVO (d.F. vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 951))
- § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 12 der Landesbaugordnung (L.BauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.1974 (GVB1. S. 53) und der Landesverordnung (Verordnung über Gestaltungsgrundsätze in Bebauungsplänen) vom 15.9.1977 (GVB1. S. 1757)
- § 17-23 der L.BauO vom 27.1974
- § 3 Abs. 4 des Landesgesetz vom 14.6.1973 (GVB1. N. 3 S. 30) d.F. vom 5.2.1979
- § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.3.1974 (BGBl. I S. 721)

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Katasteramt: \_\_\_\_\_

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Baulandumgebung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 2a (6) BBAUG erhoben.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Katasteramt: \_\_\_\_\_

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 30.6.80 gem. § 13 (3), 2 (1) des BBAUG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 2 (1) des BBAUG am 5.9.80 ortsüblich bekannt gemacht. Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 2 (1) BBAUG bei der Planaufstellung beteiligt. Die Bürger wurden gem. § 2a BBAUG über den Bebauungsplan/Gemeinderat-beschlossenen Art und Weise am 5.9.80 an der Planaufstellung beteiligt.

**Ebertsheim 01. Juli 1981**

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Stadt/Gemeindeverwaltung: \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAUG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.8.81 bis 15.8.81 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 3.4.81 dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich vorgebracht werden können.

**Ebertsheim 01. Juli 1981**

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Stadt/Gemeindeverwaltung: \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 3.4.81 den Bebauungsplan gem. § 2a der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAUG einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung beschlossen.

**Ebertsheim 01. Juli 1981**

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Stadt/Gemeindeverwaltung: \_\_\_\_\_ Ortsbürgermeister: \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAUG durch Verfügung vom 28.10.81 gem. § 12 BBAUG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in den Räumlichkeiten der Kreisverwaltung Az. \_\_\_\_\_ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt ist.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Stadt/Gemeindeverwaltung: \_\_\_\_\_

RECHTSVERBINDLICH

Ort, Datum: \_\_\_\_\_ Stadt/Gemeindeverwaltung: \_\_\_\_\_

### AMTSPLAN

BEBAUUNGSPLAN "AN DER KÖNIGSWIESE" M. 1:1000

DER ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

KOBLENZ IM MÄRZ 1981