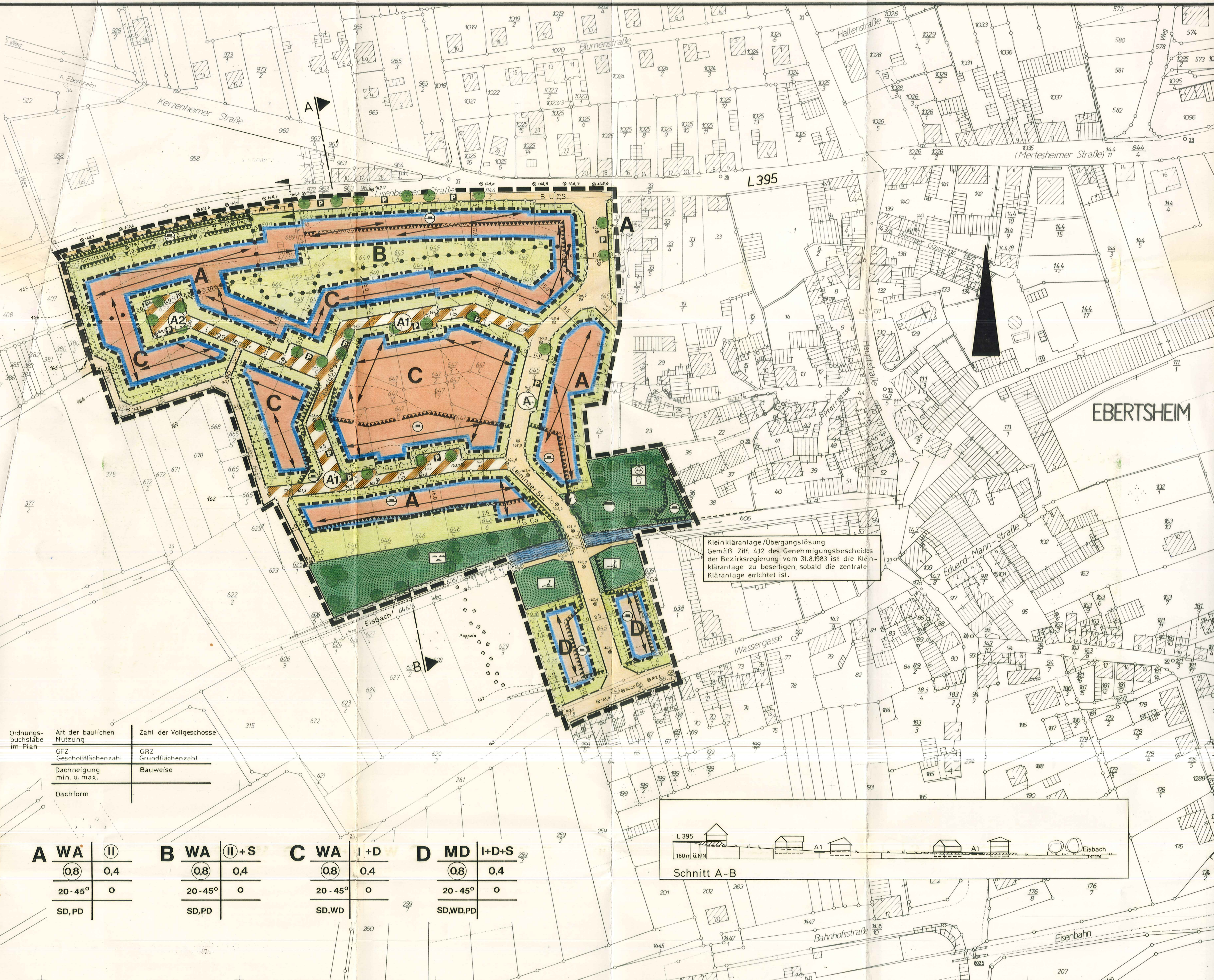


BEBAUUNGSPLAN 'AN DER KÖNIGSWIESE 2.ÄNDERUNG' ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M.1:1000



Zur Vervielfältigung freigegeben vom Katastramt! Entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 15.8.1983

ZEICHENERKLÄRUNG

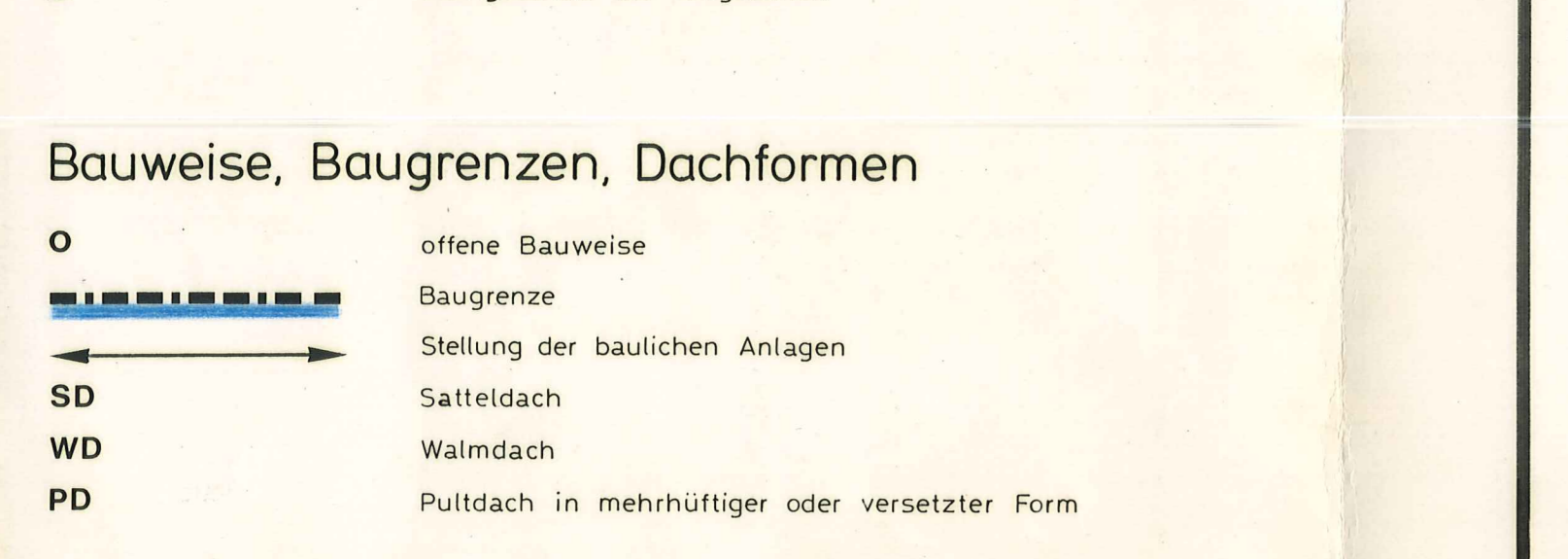
- Art der baulichen Nutzung**
- WA: Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MD: Dorfgebiet (MD)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8: Geschäftszahl
 - 0,4: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - S: Sockelgeschoss = Kellergeschoss als Vollgeschosß
 - D: Dachgeschoss als Vollgeschosß
- Bauweise, Baugrenzen, Dachformen**
- O: offene Bauweise
 - B: Baugrenze
 - SD: Satteldach
 - WD: Walmdach
 - PD: Puttdach in mehrstufiger oder versetzter Form

- Verkehrsflächen**
- A: Straßenverkehrsflächen
 - A1: Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - A2: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich i.S. § 42 StVO
 - D: Durchfahrtsverbot
 - R: Ruhender Verkehr: Parkplatz, Parkbuchse oder Parkstreifen
 - F: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - G: Grenze der Ortsdurchfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser**
- E: Elektrizität
 - K: Kleinkläranlage/Übergangsstation
- Grünflächen**
- G: öffentliche Grünflächen
 - Gr: Grünanlage
 - Sp: Spielplatz
 - B: Ballspielplatz
 - P: private Gartenflächen
- Flächen für Aufschüttungen**
- Au: Flächen für Aufschüttungen

- Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- U: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfgr)
 - An: Anpflanzen von: Einzelbäumen, Baumgruppen
 - Er: Erhaltung von: Einzelbäumen, Baumgruppen
- Sonstige Planzeichnungen**
- U: Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - F: Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 - H: Höhenlage der Verkehrsflächen in m ü. NN
 - G: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Ab: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)**
- K: Katastergrenze mit Grenzpunkt
 - B: bestehende Gebäude
 - F: Flurstücksnummern
 - H: Höhenlinien
 - B: vorhandene Böschungen
 - M: Mauer

Ordnungsbuchstabe im Plan	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GFZ	Geschäftszahl	Grundflächenzahl
Dachneigung	min. u. max.	Bauweise
Dachform		

A	WA	II	B	WA	II+S	C	WA	I+D	D	MD	I+D+S
0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4
20-45°	O	20-45°	O	20-45°	O	20-45°	O	20-45°	O	20-45°	O
SD,PD		SD,PD		SD,PD		SD,PD		SD,PD		SD,PD	



TEXTFESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) BBAuG -
 - In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 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 allgemein zulässigen und in § 4 Abs. 2 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.
 - Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBAuG -
 - In Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben A u. B kann von der zulässig festgesetzten Höchstgeschwindigkeit abgewichen werden, wenn eine Firsthöhe von min. 7,50 m und max. 9,00 m bei zulässiger Vergrößerung der Dachneigung eingehalten wird. Bei Grenzbebauung kann paar- bzw. gruppenweise einheitlich abgewichen werden.
 - Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan bzw. rechtlich dazu anzuordnen. Die eingezeichnete Stellung der baulichen Anlagen entspricht bei Grenzbebauung der Firstrichtung und ist verbindlich. Abweichungen um 90° sind gemäß § 31 (1) BBAuG zulässig, wenn die Gebäude eines Hauszweigs oder einer Hausgruppe - in der Giebelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufhöhen - so errichtet werden.
 - Untergeordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen bzw. Firstrichtung abweichen.
 - Nebenanlagen und Einrichtungen - § 9 (1) 4 BBAuG -

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemeinschaftspflichtige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
 - Garagen und Stellplätze - § 9 (1) 4 BBAuG -

Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung - GarVVO-) zur Zeit vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagenorten, Schranken, Einfriedungen u. ein Stauraum für Hausgeräte Kraftfahrzeuge vorzusehen. Garagen sind danach in einem 5,00 m breiten Streifen hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig, wenn sie senkrecht zur Straße angeordnet sind. Ausnahmen gem. GarVVO z.B. Automatik-/Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.
 - Bebauung mit Familienheimen - § 9 (1) 6 BBAuG -

In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" mit den Ordnungsbuchstaben A und C dürfen Wohngebäude gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 - Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBAuG -

Hinweis: Gemäß § 23 LBAuG sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten. Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Festsetzung von Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind den Festsetzungen zur Grünordnung zu entnehmen.
 - Höhenlage der Baukörper - § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBAuG -

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind überkante Erdgeschößfußböden (OK) und Firsthöhen (FH) bestimmend.

Bezugspunkt ist bei teilseitiger Bebauung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei beidseitiger Bebauung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe System-skizze).

Die Höhenlage der OK ist mit max. 0,50 m einzuhalten. Da aufgrund der Abhängigkeit zum Abwassersystem und zum Grundwasserstand in den Tiefzonen Probleme auftreten können, sind Abweichungen von diesen Festsetzungen bei entsprechenden Nachweis allgemein zulässig.

Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf ein Maß von 9,0 m nicht überschreiten.
 - Verkehrsfäche und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBAuG -

Die Zufahrt zu den Grundstücken an der L 395 (Eisenberger Straße) muß paarweise in den gemeinsamen Grundstücksgrenzen erfolgen. Der Anschluß außerhalb der OD-Grenze ist unzulässig.
 - Flächen für Aufschüttungen - § 9 (1) 17 BBAuG -
 - Die in der Planzeichnung dargestellte Auffüllung stellt den äußeren Umfang des festgesetzten Erdaufrages dar. Die Auffüllung ist bei größerer Höhendifferenz zur Straße mindestens bis auf eine Entfernung von 11,00 m zur Straße in den seitlichen Bauwischen auszuführen. An den Nachbarbargrenzen sind die Auffüllungen anzupassen. Die Höhe der Auffüllung soll der Höhe der Verkehrsfläche (z. B. 0,50 m) entsprechen.
 - Die auf dem Beizplatz dargestellte Auffüllung ist 1,50 m über dem gewachsenen Gelände auszuführen und dient als Sichtschutz der rückgelegenen Grundstücke.
 - Der Schutzwall entlang der L 395 außerhalb der OD-Grenze ist straßenseitig mit einer Neigung 1:1 und grundstückseitig ausserordentlich anzuschütten. Abränderungen sind gartenseitig zulässig, sofern die Standsicherheit des Walles nicht gefährdet wird.

FERTIGUNG

GENEHMIGT

Mit Ver. vom 16. Juli 1984, 610-13/83-05/EB-V/KL.
Bad Dürkheim, den 16. Juli 1984
KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM

LEITFIEDER
(BEWAUUNGSLEITFIEDER)

Bewohnungsrechtliche Festsetzungen

- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (gen. § 123 Abs. 5 LBAuG vom 20.7.1983) - § 9 (4) BBAuG -

Die nachstehenden Festsetzungen über die äußere Gestaltung finden keine Anwendung, wenn und soweit die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Textteil in den Ziffern 1 - 9 den entgegenstehen.
- Dacheinrichtungen

Bei ungleichschenkligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.
- Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten über max. 2/3 der Außenwandlänge. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,50 m unter der Firstlinie in die Dachfläche einbinden. Die Traufe darf durch Dachaufbauten - außer bei Eckern - nicht unterbrochen werden.
- Kniestock (Drempel)

Kniestöcke sind außer bei Waldsächern bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen. Für zurückstehende Bauteile 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 im Bereich der Nachbarbargrenzen ein Steigungsverhältnis von 1:2 nicht überschreiten.
- Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen
 - Vorgarteneinfriedungen entlang der Straßengrenzen - Linien oder der Fußwege sollen als Hecken mit max. 0,70 m Höhe ausgeführt werden. Andere Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Hecken zugelassen.
 - Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Sockelmauern bis zu 50 cm Höhe zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den angrenzenden Grenzen in Verbindung der Grenzlinie Sichtschutzmauern und Zäune bis zu 2,00 m Höhe und 4,00 m Länge zulässig.
- Garagen

Als Dachform sind bei Garagen, welche an der Grenze angebaut werden, auch Flachdächer 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-, Reihen- und Gruppengaragen sowie Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergebaut werden, sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.
- Sicherung der Infrastruktur - § 9 a (1) BBAuG -

Die Nutzung der Bauvorhaben ist erst zulässig, wenn die Abwasserbeseitigung 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	Bäume II. Ordnung	Strauchartige Gehölze
Acer platanoides	Betula verrucosa	Cornus mas
Alnus incana	Carpinus betulus	Cornus alba
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Cornus sanguinea
Quercus petraea	Prunus serotina	Corylus avellana
Quercus rubra	Prunus spinosa	Prunus padus
Populus alba "Nivea"	Salix caprea "Mas"	Schlehe
	Fraxinus ornus	Rhamnus frangula
		Rosa canina
		Rosa rubiginosa
		Rosa multiflora
		Rosa rugosa
		Symphoricarpos
		chenaullii
		Sambucus nigra
		Viburnum lantana
		Viburnum opulus
 - Verzweigt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Deutzia scabra	Deutzia
Foraythia	Foraythie
Philadelphus	Philadelphus
coronaria	Durjasmin
Syringa vulgaris	Wildleder
Weigela hybrida	Weigelle
- Anpflanzungen in privaten Flächen
 - Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 10 BBAuG -

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.
 - Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BBAuG -

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und entlang der Eisenberger Straße (im Bereich des Schutzwalls) ist auf dem mit "Pfgr" bezeichneten Flächen zur Einbindung in die umgebende offene Landschaft sowie als Lärm- und Windschutz innerhalb der privaten Grundstücke eine min. 3,00 m breite, im Bereich des Schutzwalls 8,00 m breite frei wachsende und geschlossene Pflanzung anzulegen. Innerhalb dieser Pflanzstreifen sind je angefangene 12,00 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum II. Ordnunggröße (im Bereich des Schutzwalls 3 Bäume II. Ordnunggröße) zu pflanzen. Die Standorte innerhalb dieses Streifen sind in der Beschriftung der in den Nachbargrenzen der Rheinland-Pfalz vorgegebenen Grenzabstände variabel. Artenauswahl siehe Ziffer 12.1.

TEXTILIE EMPFEHLUNGEN

Pflanzungen in privaten Flächen

In privaten Flächen sollen in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßengrenzenlinie und Baugrenze) folgende Gehölzpflanzungen erfolgen:

- Je 15 m² Vorgartenfläche mind. 1 strauchartiges Gehölz.
- Zusätzlich bei Vorgärten über 4,00 m Tiefe je angefangene 20,00 m Straßenfrontlänge mind. 1 Baum II. Ordnunggröße.

Ergänzend zu den in Ziff. 12.1 aufgeführten Arten sollen bevorzugt verwendet werden:

Bäume	Malus-arten	Zierpfl.
II. Ordnung	Malus-arten	Zierkirschen bzw. Zierpflaumen

u.ä.

Zur Anlage niedriger Hecken wird empfohlen:

Chenopodium lagae	Scheinquitt
natia	
Deutzia gracilis	Deutzie
Potentilla fruticosa	Füßfingerstrauch
Rosa nitida	Glanzrose
Spirea bumalda	Zwerzspiere
u.ä.	

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 1, 2, 8, 9, 9a, 10, 30, 33, 39h und 125 des Bundesbaugesetzes (BBAuG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
- §§ 1, 23 der BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
- § 9 und 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 1981 (PlanZV 81)) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 813).
- § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 123 der Landesbauplanverordnung (LBAuG) für Rheinland-Pfalz i.d.F. der 2. Änderung vom 20.07.1982 in Verbindung mit § 129 Abs. 4 LBAuG.
- §§ 17-23 der Landesbauplanverordnung vom 20.7.1982.
- §§ 3 Abs. 2-4 und § 8 S. 1, 7 des Landespflegegesetzes i.d.F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 37).
- § 50 des Bundesmuseumschutzgesetzes (BmSchG) vom 15.9.1974 (BGBl. I S. 2721).

VERFAHRENSVERMERKE

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

Ort, Datum: _____ Katastramt: _____

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

Ort, Datum: _____ Katastramt: _____

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 30.11.83, gem. § 13 (3) 2 des BBAuG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 21 (1) des BBAuG am 9.12.83 ortsüblich bekannt gemacht.

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen wurden gem. § 25 (5) BBAuG bei der Planaufstellung beteiligt.

Die Bürger wurden gem. § 2a BBAuG in der vom Stadtrat/Gemeinderat beschlossenen Art und Weise am ... an der Planaufstellung beteiligt.

Ebertsheim, 13.7.84
Ort, Datum: _____
Stadtrat/Gemeinderat: _____

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 2a (6) BBAuG auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 18.12.83 ... bis ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Der Aufstellungsbescheid wurde am 9.12.83 ... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Ebertsheim, 13.7.84
Ort, Datum: _____
Stadtrat/Gemeinderat: _____

Der Stadtrat/Gemeinderat hat am 26.4.84 ... den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 und gem. § 10 BBAuG einschließlich der blau entworfenen Änderung als Sitzung

BESCHLOSSEN

Ebertsheim, 13.7.84
Ort, Datum: _____
Stadtrat/Gemeinderat: _____

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 11 BBAuG durch Verfügung vom ... der Bezirksregierung/Kreisverwaltung Az. ...

GENEHMIGT

Im Auftrag: _____

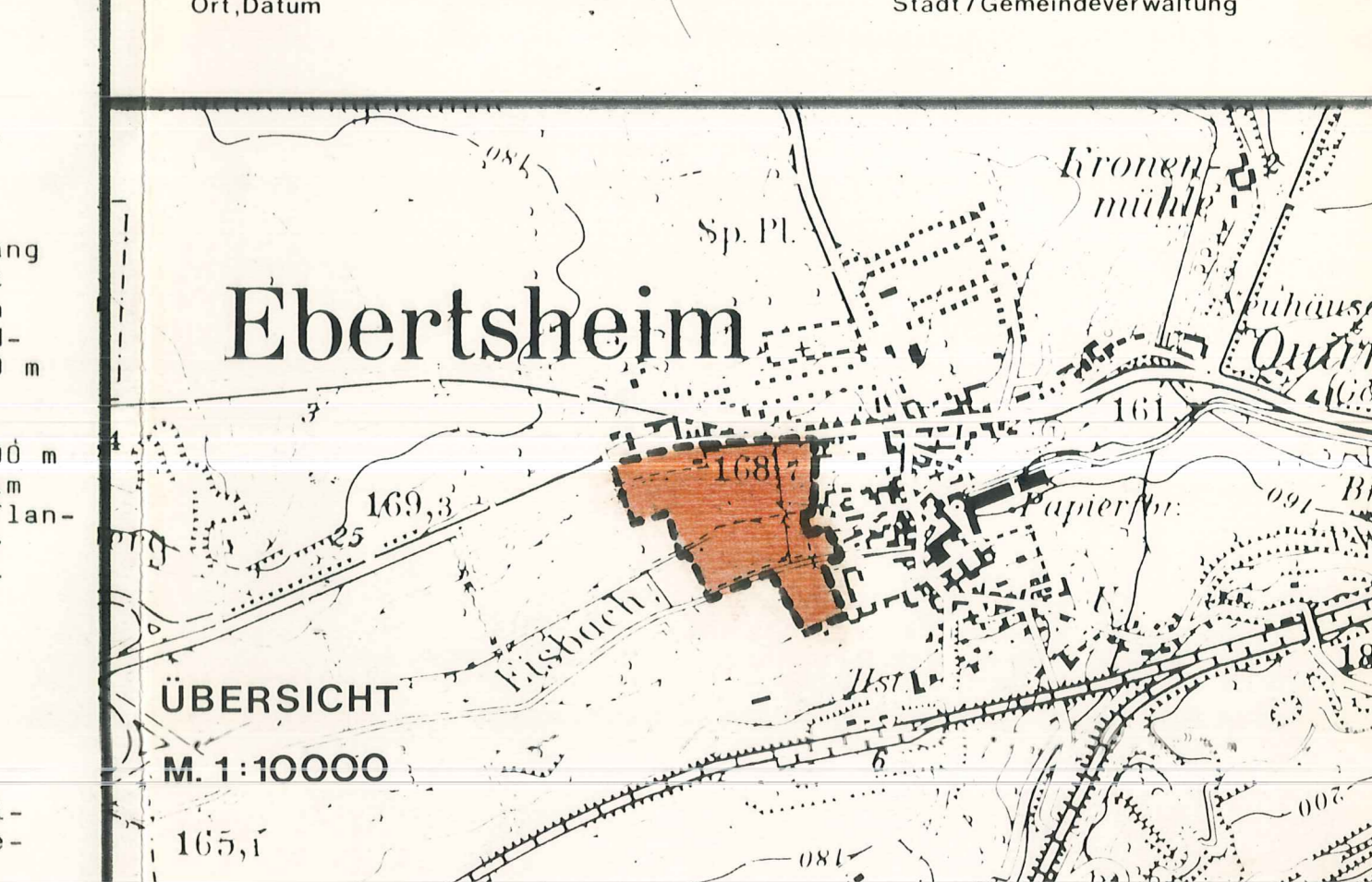
Die Genehmigungserklärung der Bezirksregierung/Kreisverwaltung vom ... ist am 23.7.84 ... gem. § 12 BBAuG ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in ... zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44c Abs. 3 und 155a BBAuG wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Ort, Datum: _____ Stadt/Gemeinderatverwaltung: _____



ÜBERSICHT

M. 1:10000

Vergrößerung aus der TK 1:25000 Blatt Nr. 6144 MD
Mit Genehmigung des LVA Rhinl.-Pfalz, Kontr. Nr. 348/B2, Vervielfältigt durch Landsiedlung RHP-Pfalz GmbH

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
GEMEINNÜTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR-, LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG

**BEBAUUNGSPLAN
'AN DER KÖNIGSWIESE 2.ÄNDERUNG'
ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM
M. 1:1000
Amtsplan**