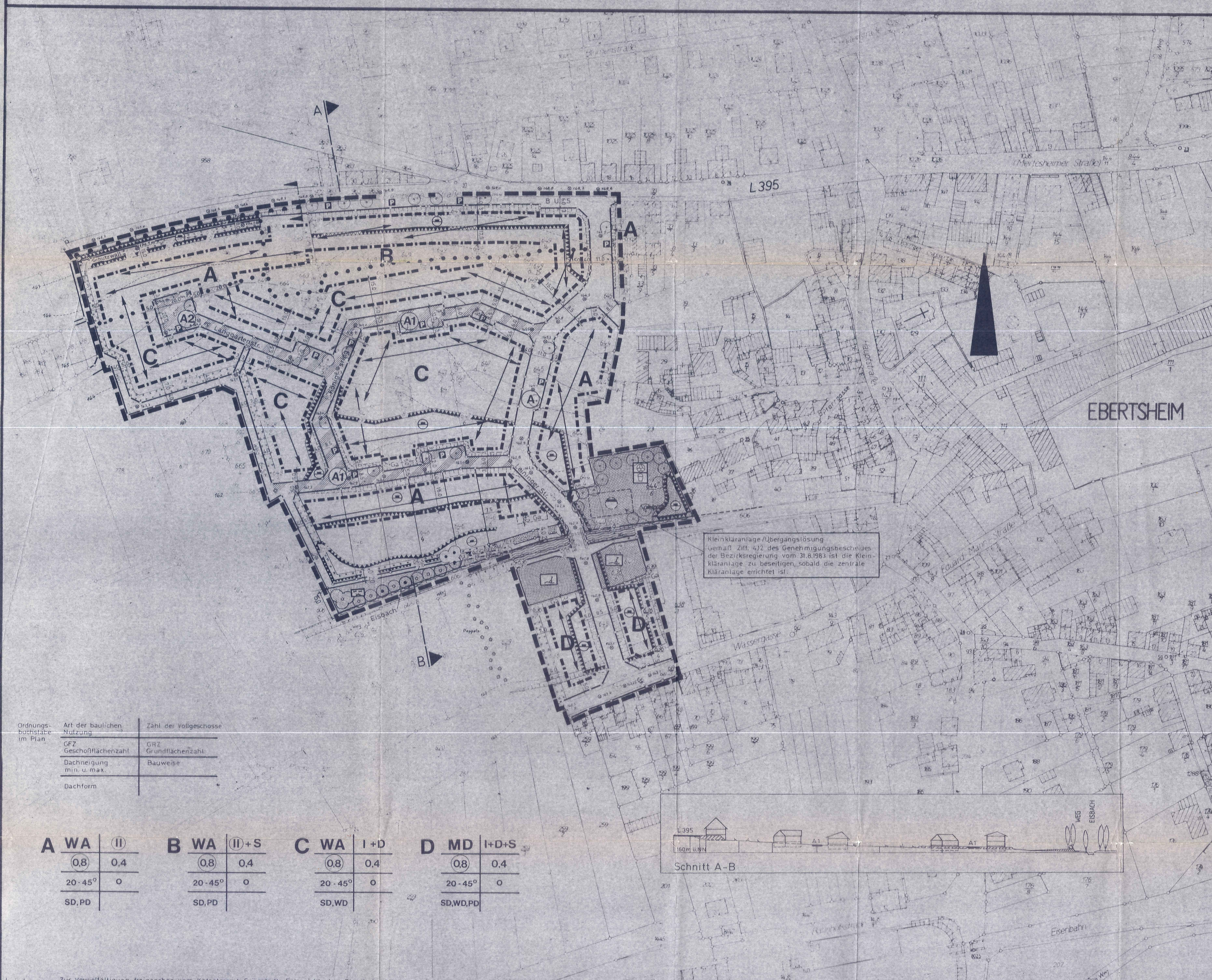


BEBAUUNGSPLAN 'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG' ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M.1:1000



Ordnungsnummer im Plan	Art der baulichen Nutzung	Zahl der vollgeschosse Geschosse
GFZ	Geschossflächenzahl	GRZ
Dachform	Dachform	Bauweise
Dachform	Dachform	Bauweise

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allesgemeines Wohngebiet (WA)
- Dortgebiet (MD)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der vollgeschosse als Höchstgrenze
- zwingend
- Sockelgeschoss, Kellergeschoss, als Vollgeschoss
- Dachgeschoss als Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen, Dachformen

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen
- Satteldach
- Waldsicht
- Puttdach in mehrstufiger oder versetzter Form

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich I S. 6 42 SVO
- Durchfahrtsverbot
- Ruhender Verkehr, Parkplatz, Parkbuch oder Parkstreifen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze der Ortsdurchfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser

- Elektrizität
- Kleinkanalanlage/Übergangslösung

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Grünanlage
- Spielplatz
- Ballsportplatz
- private Gartenflächen

Flächen für Aufschüttungen

- Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pflg)
- Anpflanzen von: Einzelbäumen, Baumgruppen
- Erhaltung von: Einzelbäumen, Baumgruppen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Höhenlage der Verkehrsflächen in m u. NN
- Grenze des demnächst Geltungsreichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)

- Katastergrenze mit Grenzpunkt
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- vorhandene Böschungen
- Mauer

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Ziel und Zwecksetzung des Bebauungsplans

2. Festsetzung der baulichen Anlagen

3. Festsetzung der baulichen Anlagen

4. Festsetzung der baulichen Anlagen

5. Festsetzung der baulichen Anlagen

6. Festsetzung der baulichen Anlagen

7. Festsetzung der baulichen Anlagen

8. Festsetzung der baulichen Anlagen

9. Festsetzung der baulichen Anlagen

10. Festsetzung der baulichen Anlagen

11. Festsetzung der baulichen Anlagen

12. Festsetzung der baulichen Anlagen

13. Festsetzung der baulichen Anlagen

14. Festsetzung der baulichen Anlagen

15. Festsetzung der baulichen Anlagen

16. Festsetzung der baulichen Anlagen

17. Festsetzung der baulichen Anlagen

18. Festsetzung der baulichen Anlagen

19. Festsetzung der baulichen Anlagen

20. Festsetzung der baulichen Anlagen

21. Festsetzung der baulichen Anlagen

22. Festsetzung der baulichen Anlagen

23. Festsetzung der baulichen Anlagen

24. Festsetzung der baulichen Anlagen

25. Festsetzung der baulichen Anlagen

26. Festsetzung der baulichen Anlagen

27. Festsetzung der baulichen Anlagen

28. Festsetzung der baulichen Anlagen

29. Festsetzung der baulichen Anlagen

30. Festsetzung der baulichen Anlagen

31. Festsetzung der baulichen Anlagen

32. Festsetzung der baulichen Anlagen

33. Festsetzung der baulichen Anlagen

34. Festsetzung der baulichen Anlagen

35. Festsetzung der baulichen Anlagen

36. Festsetzung der baulichen Anlagen

37. Festsetzung der baulichen Anlagen

38. Festsetzung der baulichen Anlagen

39. Festsetzung der baulichen Anlagen

40. Festsetzung der baulichen Anlagen

41. Festsetzung der baulichen Anlagen

42. Festsetzung der baulichen Anlagen

43. Festsetzung der baulichen Anlagen

44. Festsetzung der baulichen Anlagen

45. Festsetzung der baulichen Anlagen

46. Festsetzung der baulichen Anlagen

47. Festsetzung der baulichen Anlagen

48. Festsetzung der baulichen Anlagen

49. Festsetzung der baulichen Anlagen

50. Festsetzung der baulichen Anlagen

51. Festsetzung der baulichen Anlagen

52. Festsetzung der baulichen Anlagen

53. Festsetzung der baulichen Anlagen

54. Festsetzung der baulichen Anlagen

55. Festsetzung der baulichen Anlagen

56. Festsetzung der baulichen Anlagen

57. Festsetzung der baulichen Anlagen

58. Festsetzung der baulichen Anlagen

59. Festsetzung der baulichen Anlagen

60. Festsetzung der baulichen Anlagen

61. Festsetzung der baulichen Anlagen

62. Festsetzung der baulichen Anlagen

63. Festsetzung der baulichen Anlagen

64. Festsetzung der baulichen Anlagen

65. Festsetzung der baulichen Anlagen

66. Festsetzung der baulichen Anlagen

67. Festsetzung der baulichen Anlagen

68. Festsetzung der baulichen Anlagen

69. Festsetzung der baulichen Anlagen

70. Festsetzung der baulichen Anlagen

71. Festsetzung der baulichen Anlagen

72. Festsetzung der baulichen Anlagen

73. Festsetzung der baulichen Anlagen

74. Festsetzung der baulichen Anlagen

75. Festsetzung der baulichen Anlagen

76. Festsetzung der baulichen Anlagen

77. Festsetzung der baulichen Anlagen

78. Festsetzung der baulichen Anlagen

79. Festsetzung der baulichen Anlagen

80. Festsetzung der baulichen Anlagen

81. Festsetzung der baulichen Anlagen

82. Festsetzung der baulichen Anlagen

83. Festsetzung der baulichen Anlagen

84. Festsetzung der baulichen Anlagen

85. Festsetzung der baulichen Anlagen

86. Festsetzung der baulichen Anlagen

87. Festsetzung der baulichen Anlagen

88. Festsetzung der baulichen Anlagen

89. Festsetzung der baulichen Anlagen

90. Festsetzung der baulichen Anlagen

91. Festsetzung der baulichen Anlagen

92. Festsetzung der baulichen Anlagen

93. Festsetzung der baulichen Anlagen

94. Festsetzung der baulichen Anlagen

95. Festsetzung der baulichen Anlagen

96. Festsetzung der baulichen Anlagen

97. Festsetzung der baulichen Anlagen

98. Festsetzung der baulichen Anlagen

99. Festsetzung der baulichen Anlagen

100. Festsetzung der baulichen Anlagen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauB

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauB

3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauB

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauB

5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 BauB

6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 6 Abs. 2 BauB

7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 7 Abs. 2 BauB

8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 8 Abs. 2 BauB

9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 9 Abs. 2 BauB

10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 Abs. 2 BauB

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 11 Abs. 2 BauB

12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 12 BauB

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauB

14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Gültigkeit der Satzung gemäß § 14 Abs. 1 BauB

15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 15 BauB

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
am 28.08.1987
Mit der Erklärung vom 1.0.1987
Az.: 67/87-100/100-100/100
wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Bad Dürkheim, den 1.0.1987
Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Im Auftrag
(Eichner)
Regierungsrat

VERFAHRENSVERMERKE

2. Ausfertigung

Verfahrensvermerk	Datum	Verfahrensvermerk	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauB	27.05.1986	1. Auslegung	2. Auslegung
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauB	29.08.1986	01.06.1987	01.07.1987
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauB	24.10.1986	01.07.1987	01.07.1987
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauB	06.11.1986	01.07.1987	01.07.1987
5. Beschlussfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 BauB	13.02.1987	01.07.1987	01.07.1987
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 6 Abs. 2 BauB	08.05.1987	01.07.1987	01.07.1987
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 7 Abs. 2 BauB	22.05.1987	01.07.1987	01.07.1987
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 8 Abs. 2 BauB	01.06.1987	01.07.1987	01.07.1987
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 9 Abs. 2 BauB	01.07.1987	01.07.1987	01.07.1987
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 Abs. 2 BauB	01.07.1987	01.07.1987	01.07.1987
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 11 Abs. 2 BauB	01.07.1987	01.07.1987	01.07.1987
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 12 BauB	10.08.1987	01.07.1987	01.07.1987
13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 1 BauB	26.11.87	01.07.1987	01.07.1987
14. Erklärung der höheren Verwaltungsbehörde über die Gültigkeit der Satzung gemäß § 14 Abs. 1 BauB	01.07.1987	01.07.1987	01.07.1987
15. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 15 BauB	01.07.1987	01.07.1987	01.07.1987

In den Textfestsetzungen ist die Abkürzung BauB (Baugesetzbuch) durch die Abkürzung BauG (Baugesetzbuch) zu ersetzen. Der § 12 BauB entspricht jetzt in der am 01. Juli 1987 inkraftgetretenen Novelle der Landesbauordnung dem § 86 der neuen Landesbauordnung.

BEILAGE:

Ebertsheim

ÜBERSICHT
M. 1:10000

Vergrößerung aus der TK 1:25000
MK-Gemeindeplan des LVS 89/1-Str.-Kont. Nr. 348/102. Vertriebsort durch Landesverm. RM-Plan, GmbH.

Blatt Nr. 6414 NO
MK-Gemeindeplan des LVS 89/1-Str.-Kont. Nr. 348/102. Vertriebsort durch Landesverm. RM-Plan, GmbH.

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH

GEMEINNÜTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR-, LAND- UND GEMEINDEWICHLUNG

BEBAUUNGSPLAN 'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG' ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M. 1:1000

3. Änderung, bearbeitet durch V. Landsiedlung Rheinland-Pfalz GmbH

BEILAGE:

Ebertsheim

ÜBERSICHT

M. 1:10000

Vergrößerung aus der TK 1:25000
Mit Genehmigung des LVA Rhld.-Pfalz, Kontr. Nr. 348/82

Blatt Nr. 6414 NO

Vervielfältigt durch Landsiedlung Rhl-Pfalz GmbH

LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH

GEMEINNUTZIGES ORGAN DES LANDES FÜR STRUKTUR-, LAND- UND GEMEINDEENTWICKLUNG

BEBAUUNGSPLAN

'AN DER KÖNIGSWIESE 3.ÄNDERUNG'

ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM

LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

M. 1:1000

3. Änderung, bearbeitet durch Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

Grünstadt, im April 1987

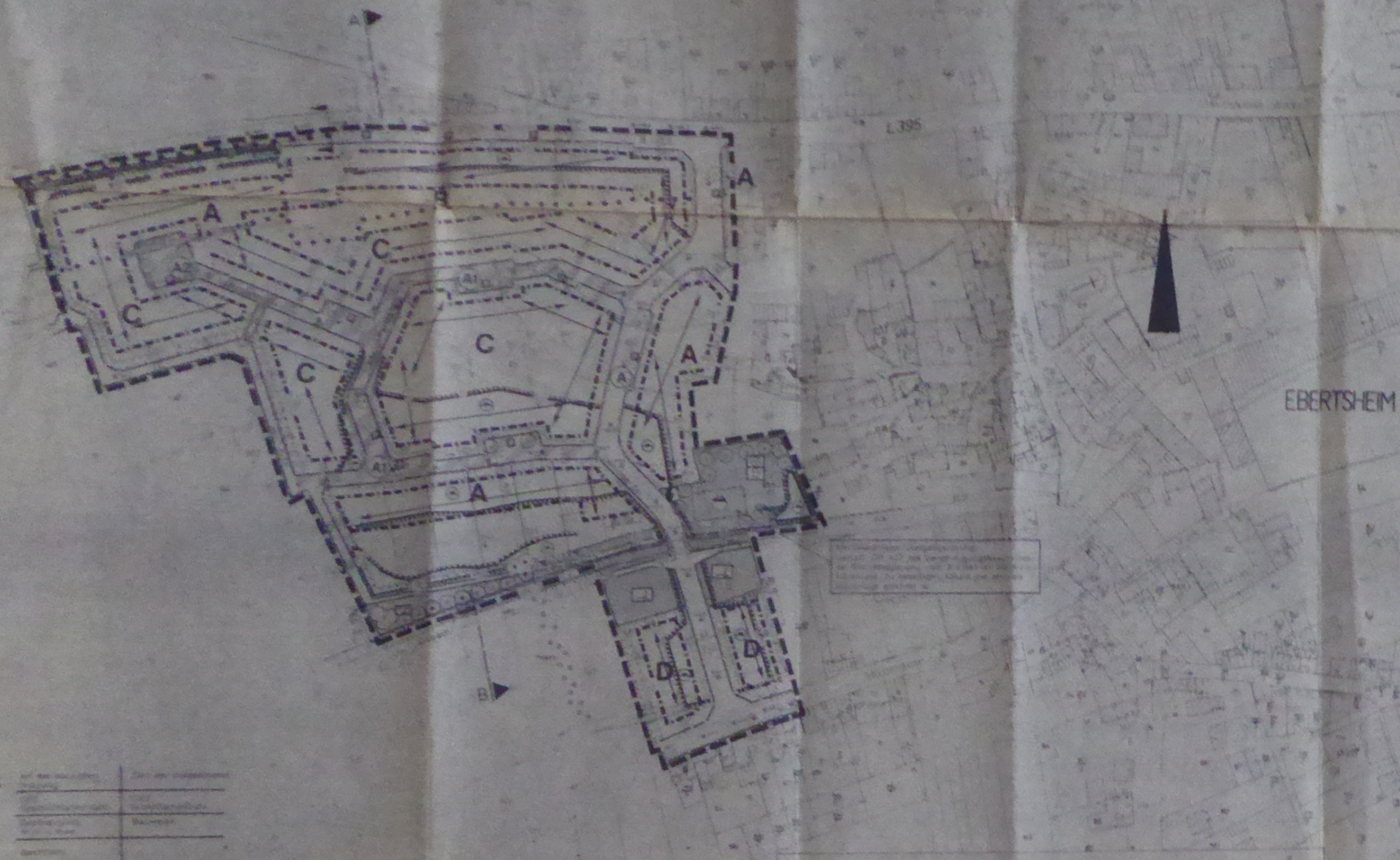
Für d. Planung

11:55 30/JUL/2019

Dipl.-Ing.

BEBAUUNGSPLAN 'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG' ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M.1:1000

TEXTFESTSETZUNGEN



A	WA	II	B	WA	II-S	C	WA	I-D	D	MD	III-S
0,8	0,4		0,8	0,4		0,8	0,4		0,8	0,4	
30-45°	0		30-45°	0		30-45°	0		30-45°	0	
SD, PD			SD, PD			SD, WD			SD, WD		

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

	Abwässerung	Abwässerung
	Abwässerung	Abwässerung

Maß der baulichen Nutzung

0,8	Sondergebiet
0,4	Grundgebiet
II	Gen. für Wohngebiete mit kleinteiliger Bebauung
II-S	Wohngebiet
S	Wohngebiet
D	Wohngebiet

Bauweise, Baugrenzen, Dachformen

0	offener Bauweise
0,4	offener Bauweise
II	offener Bauweise
II-S	offener Bauweise
S	offener Bauweise
D	offener Bauweise

Verkehrsflächen

	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser

	Abwasser
	Abwasser

Grünflächen

	Grünfläche
	Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen

	Aufschüttung
--	--------------

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

	Planung
	Planung
	Planung

Sonstige Planzeichen

	Sonstige Planzeichen
	Sonstige Planzeichen
	Sonstige Planzeichen

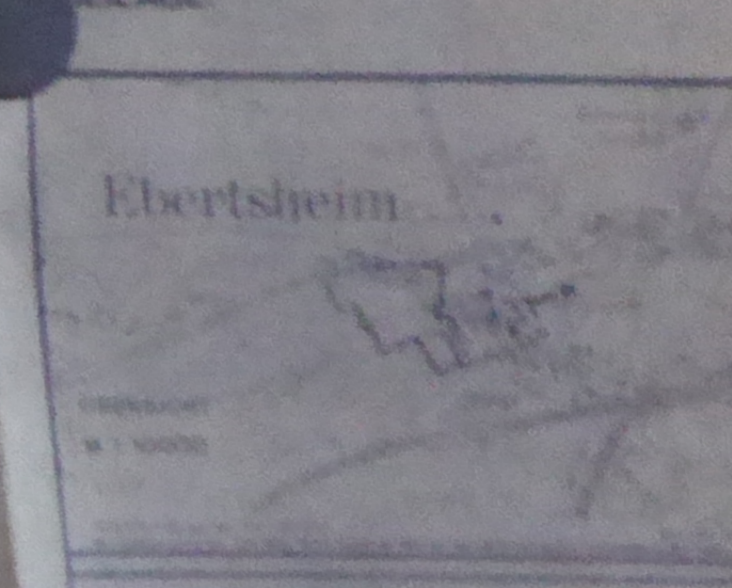
Sonstige Zeichen

	Sonstige Zeichen
	Sonstige Zeichen
	Sonstige Zeichen

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Datum	Vermerk
1	19.07.1998	...
2
3
4
5
6
7
8
9
10

BEILAGE

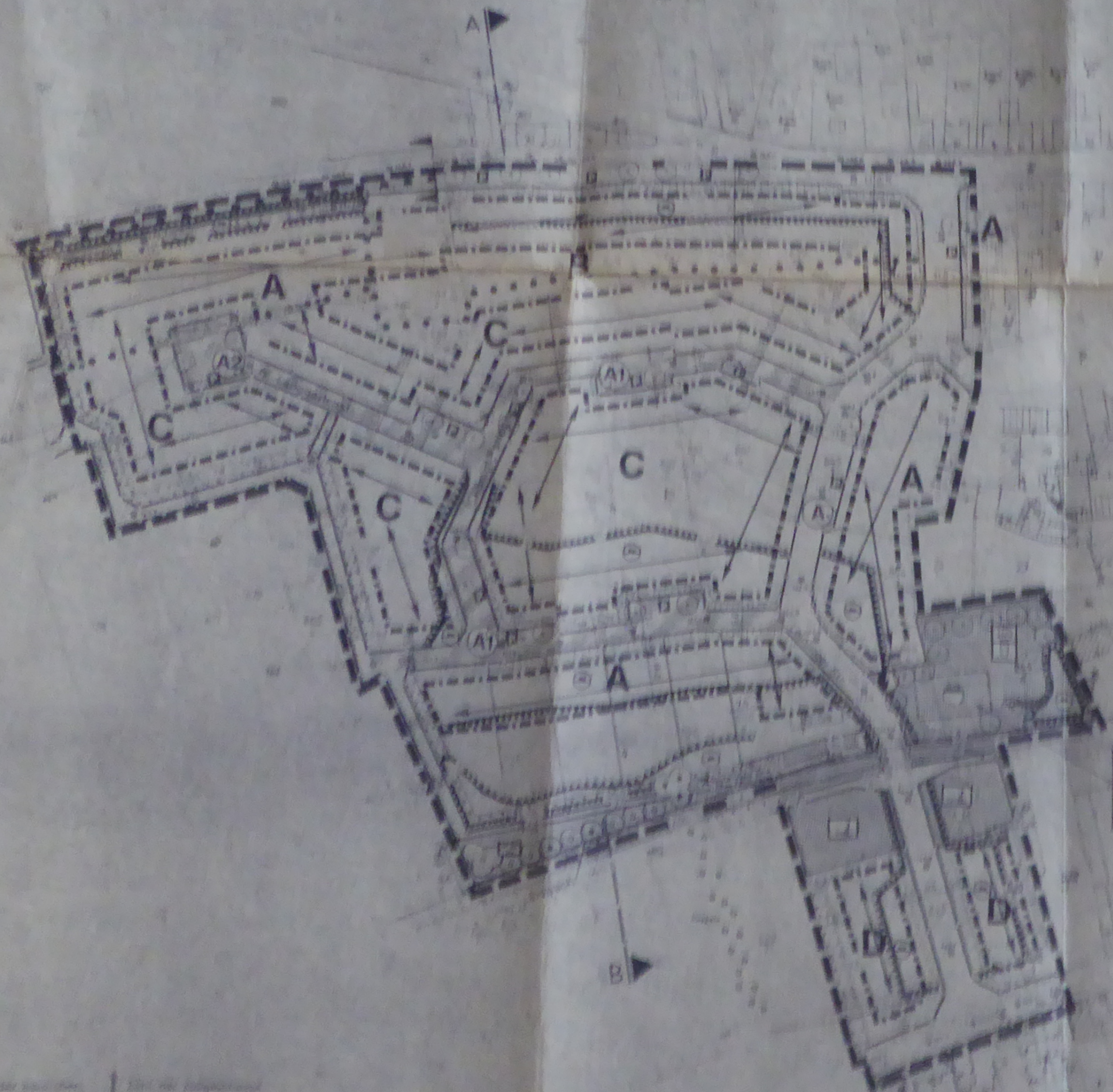


LANDSIEDLUNG RHEINLAND-PFALZ GmbH
BEBAUUNGSPLAN
'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG'
ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM
M.1:1000

11:55 30/JUL/2019

BEBAUUNGSPLAN 'AN DER KÖNIGSWIESE 3. ÄNDERUNG' ORTSGEMEINDE EBERTSHEIM LANDKREIS BAD DÜRKHEIM M.1:1000

TEXTFESTSETZ



EBERTSHEIM

Alle Maßstäbe sind in Meter angegeben.
Die Maßstäbe sind in der Planzeichnung angegeben.
Die Maßstäbe sind in der Planzeichnung angegeben.
Die Maßstäbe sind in der Planzeichnung angegeben.

Linienart	Art der Bauweise	Art der Bauweise
...

A	WA	II	B	WA	II+9	C	WA	I+D	D	MD	III+5
0,8	0,4		0,8	0,4		0,8	0,4		0,8	0,4	

11:56 30/JUL/2019



Ordnungs- buchstabe im Plan	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	GFZ Geschoßflächenzahl	GRZ Grundflächenzahl
	Dachneigung min. u. max.	Bauweise
	Dachform	

A	WA	II
	0,8	0,4
	20-45°	0
	SD, PD	

B	WA	II+S
	0,8	0,4
	20-45°	0
	SD, PD	

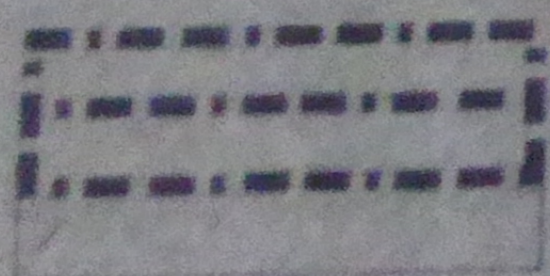
C	WA	I+D
	0,8	0,4
	20-45°	0
	SD, WD	

D	MD	I+D+S
	0,8	0,4
	20-45°	0
	SD, WD, PD	

leiden Zur Vervielfältigung freigegeben vom Katasteramt Grünstadt, Entsch. ... und des Liegenschaftskatasters vom 15.8.1983

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Dorfgebiet (MD)

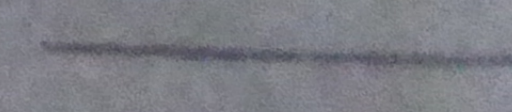
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

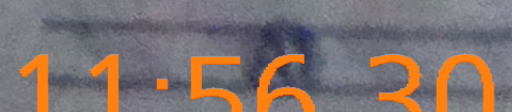
Verkehrsflächen



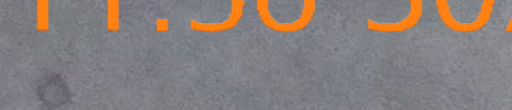
Verkehrsflächen



Verkehrsflächen



Verkehrsflächen



Verkehrsflächen

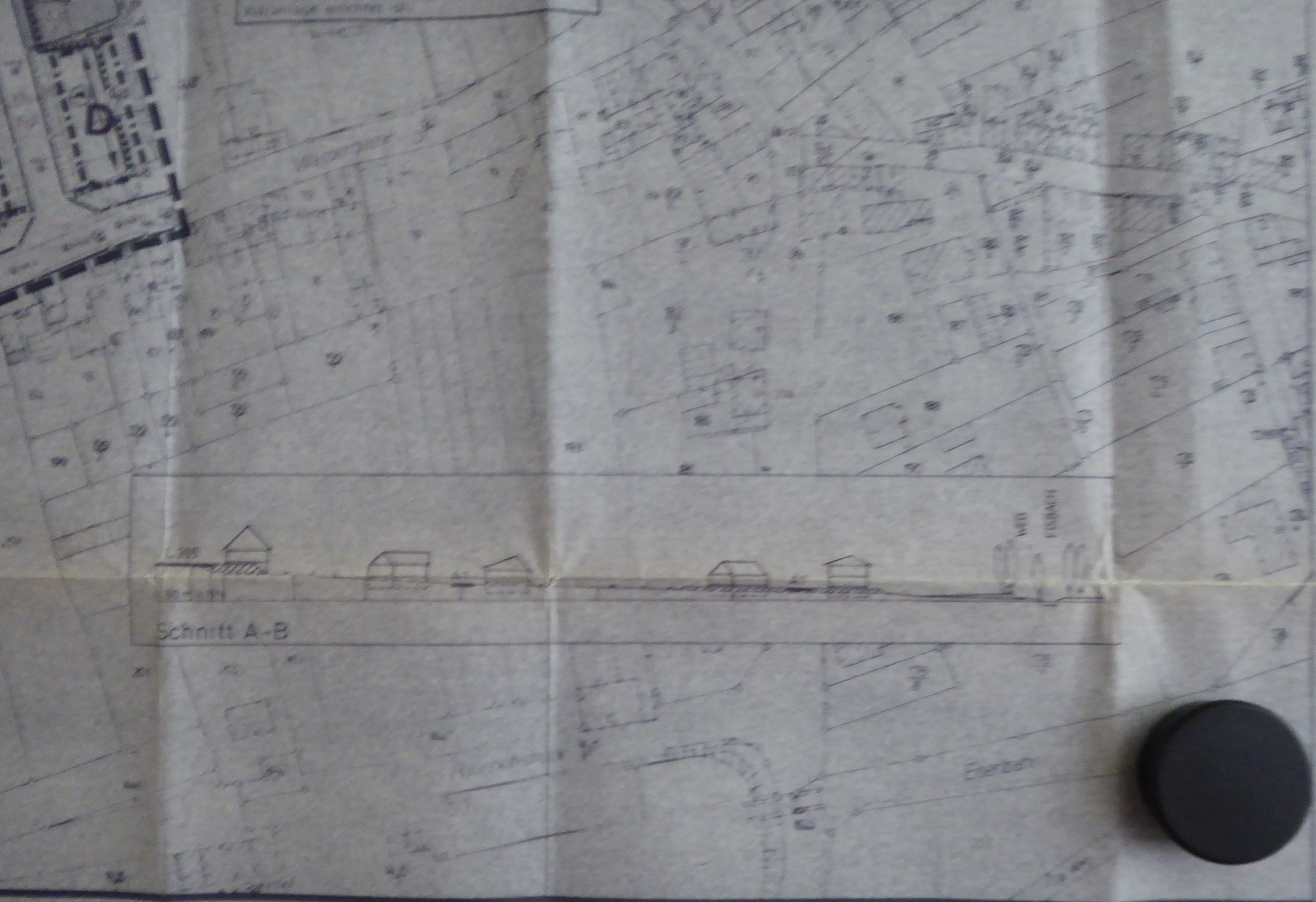


Verkehrsflächen



Verkehrsflächen

11:56 30/JUL/2019



Schnitt A-B

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

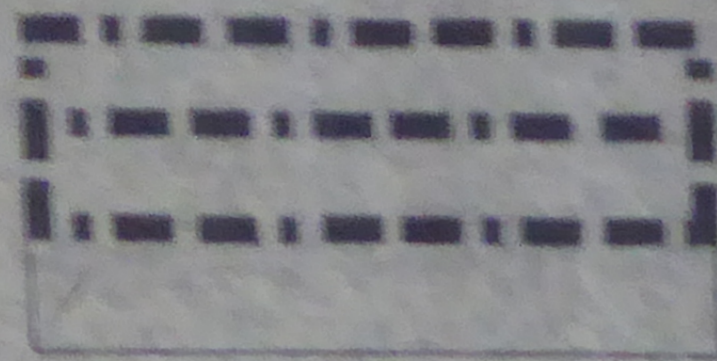
11:56 30/JUL/2019



Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dortgebiet (MD)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

zwingend

S

Sockelgeschoß = Kellergeschoß als Vollgeschoß

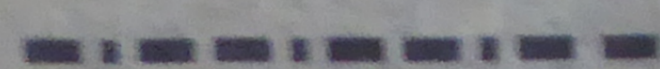
D

Dachgeschoß als Vollgeschoß

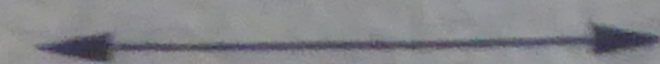
Bauweise, Baugrenzen, Dachformen

O

offene Bauweise



Baugrenze



Stellung der baulichen Anlagen

SD

Satteldach

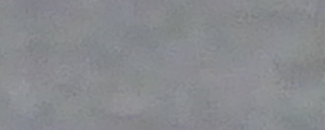
WD

Walmdach

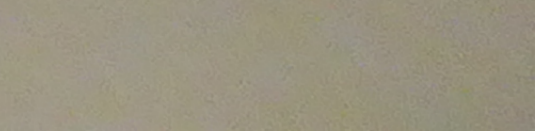
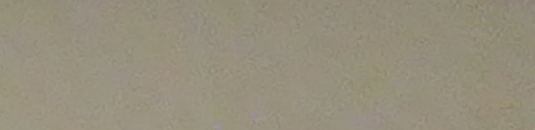
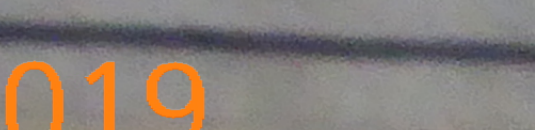
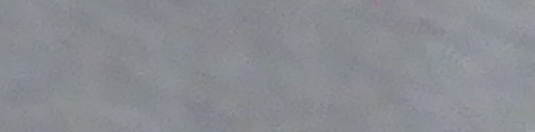
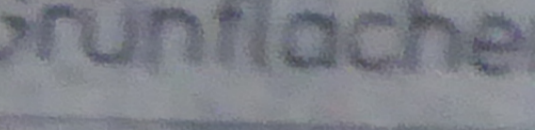
PD

Pultdach in mehrhüttiger oder versetzter Form

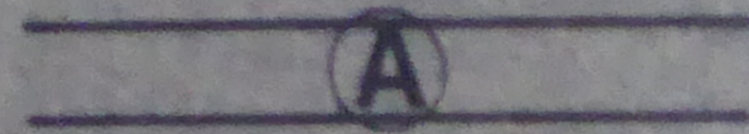
Verkehr



Flächen für
von Abw...



Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich i. S. § 42 StVO



Durchfahrtsverbot



Ruhender Verkehr: Parkplatz, Parkbucht oder Parkstreifen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze der Ortsdurchfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und die Beseitigung von Abwasser



Elektrizität



Kleinkläranlage / Übergangslösung

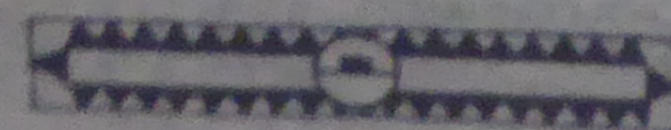
Grünflächen



öffentliche Grünflächen: Grünanlage
Spielplatz
Ballspielplatz

private Gartenflächen

Flächen für Aufschüttungen



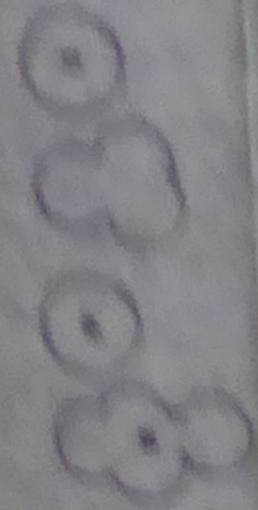
Flächen für Aufschüttungen

11:56 30/JUL/2019

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ("pfg")



Anpflanzen von: Einzelbäumen

Baumgruppen

Erhaltung von: Einzelbäumen

Baumgruppen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

z.B. 142,6



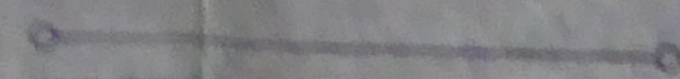
Höhenlage der Verkehrsflächen in m u. NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

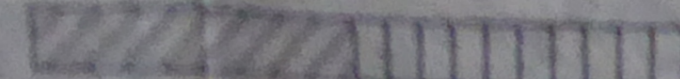


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

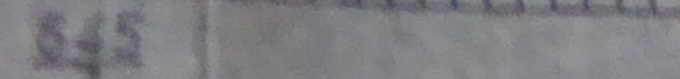
Sonstige Zeichen (keine Festsetzungen)



Katastergrenze mit Grenzpunkt



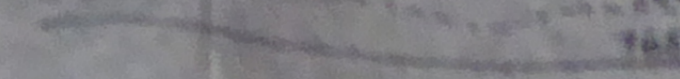
bestehende Gebäude



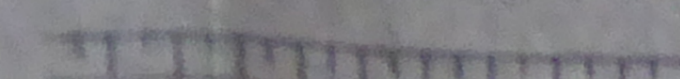
Flurstücksnummern



Höhenlinien



vorhandene Böschungen



Mauer

11:56 30/JUL/2019

Planmäßige bauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) BBauG

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 3, 4 und 5 der BauVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

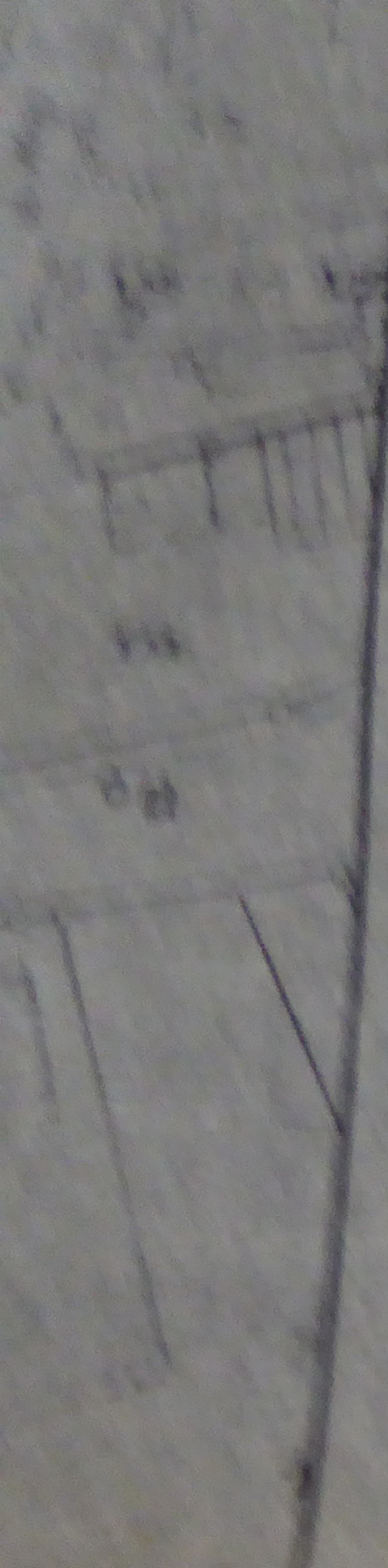
1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (WA)" sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 aufgeführten allgemein zulässigen und in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nur zulässig, wenn die Erschließung von Straßen erfolgt. Die o.g. Anlagen sind danach unzulässig, wenn die Erschließung der Grundstücke von befahrbaren Wohnwegen von höherer Ebene erfolgt.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen - § 10 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

2.1 In Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben A u. B kann von der in § 10 Abs. 1 Ziff. 2 festgesetzten II-Geschossigkeit 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.

2.2 Die Richtung der Außenseiten der Gebäude ist entsprechend der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan rechtwinklig dazu anzuordnen. Die einseitige Bebauung entspricht baulichen Anlagen, entspricht b.

11:56 30/JUL/2019



Die Wirkung der Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend
den Bestimmungen der Bauordnung zu berücksichtigen. Die
Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

Die Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

Die Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

Die Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

Die Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

Die Anwesenheit der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen
der Bauordnung zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der
Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung
zu berücksichtigen. Die Anwesenheit der Gebäude ist
entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung zu
berücksichtigen.

11:56 30/JUL/2019



4. Nebenanlagen und Einrichtungen - § 9 (1) 4 BBauG

- 4.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- 4.2 In dem Gebiet mit dem Ordnungsbuchstaben A zwischen Eisbach, Leiminger Straße, Königsring und dem Außenbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche alle Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 14 (1) BauNVO). Damit soll die Bebauung der ökologisch und landespflegerischen wichtigen Eisbachaue verhindert werden. Ausgeschlossen sind somit auch die genehmigungsfreien Anlagen nach § 93 LBauO.

Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung - GarVO-) zur Zeit vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentoren, Schranken, Einfriedungen ... ein Stauraum für wartende 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. GarVO z.B. Automatiktor, Fernsteuerung, bleiben hiervon unberührt.

5. 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.

6. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBauG -

Hinweis: Gemäß § 23 LBauO 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 Grundordnung zu entnehmen.

Hohenlage der Baukörper - § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBauG -

10. Garagen
 Als Park-
 vergen,
 Garagen
 licher S
 blich-
 Doppel-
 der
 Gestalt

11. Sicherung d
 Die Nutzung
 beseitigung

Grundordnung

12. Anpflanzun
 12.1 In A
 den
 ausw
 Baw
 I.

Ba
 11

11:57 30/JUL/2019

6. Oberbaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBodP

Gemäß § 23 LBauO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen oder Grünanlagen anzulegen und instandzusetzen. Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Festsetzung von Anpflanzungen und Stellplätzen sind den Festsetzungen zur Grünordnung zu entnehmen.

Grundlage der Baukörper - § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBodP

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Dachstuhl (OK), und Firsthöhe (FH) bestimmend.

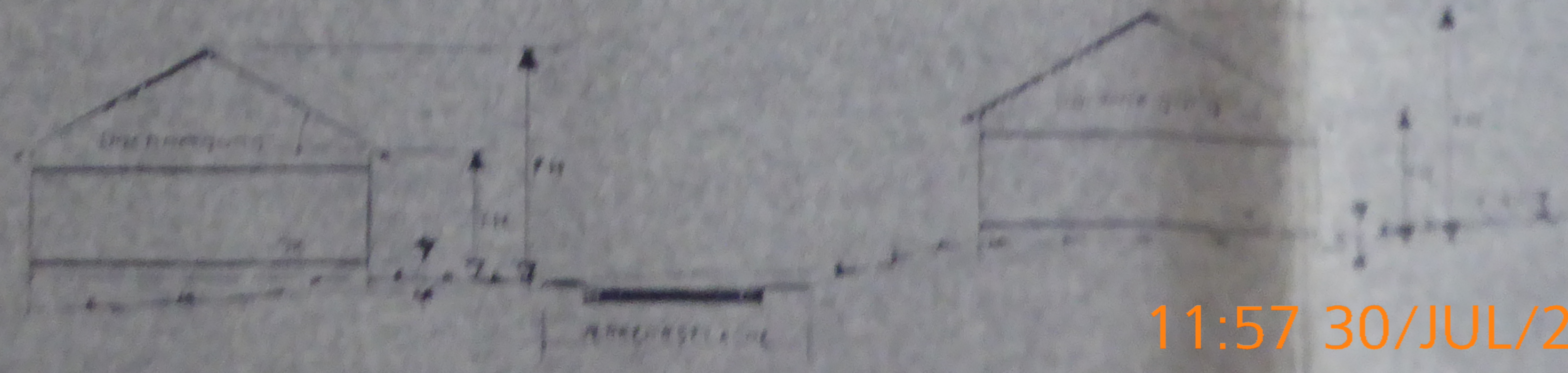
Der Punkt der höchsten seitlichen Begrenzung der Gebäude ist die Höhe der seitlichen (Straßenbegrenzungslinie) zur der Gebäude, die bei der seitlichen Begrenzung der höchsten Punkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsen Gelände (Anlagehöhe) übereinstimmt.

Die Firsthöhe der OK ist mit max. 11,50 m anzugeben. Die Höhe der Gebäude ist abhängig zum Abwassersystem und dem Gelände. Die Höhe der Gebäude ist abhängig zum Abwassersystem und dem Gelände. Die Höhe der Gebäude ist abhängig zum Abwassersystem und dem Gelände.

Die Höhe der Gebäude ist abhängig zum Abwassersystem und dem Gelände. Die Höhe der Gebäude ist abhängig zum Abwassersystem und dem Gelände.

Einseitige Bebauung

Beidseitige Bebauung



Die in der Planzeichnung angegebene Verkehrsfläche entsprechen der Ausbaufähigkeit.

9. Maßnahmen für Aufschüttungen - § 9 (1) 17 BBodP

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufschüttung ist im gesamten Umfang des festgesetzten Erdaufrags auszuführen. Die Aufschüttung ist bei größerer Höhendifferenz zur angrenzenden Geländeoberfläche bis auf eine Entfernung von 11,00 m zur angrenzenden Grundstücksgrenze auszuführen. An der Nachbargrenze ist die Aufschüttung anzupassen. Die Höhe der Aufschüttung soll über der Verkehrsfläche $\pm 0,00$ m liegen.

Die auf dem Holzplatz dargestellte Aufschüttung ist im gesamten Umfang des festgesetzten Erdaufrags auszuführen und durch die angrenzende Grundstücksgrenze zu verlaufen.

Der Schutzwall entlang der $\pm 0,00$ oberhalb der $\pm 0,00$ im Straßenbereich mit einer Neigung 1 : 1 auszuführen. Abgrenzung durch einen Schutzwall, sofern die Grundstücksgrenze nicht durch einen Schutzwall verläuft.

Die am Eisbach festgesetzte Aufschüttung setzt die vor der Straße bis zu der Baumgruppe bereits vorhandene Aufschüttung fort. Die Höhe beträgt ca. 0,6 - 1,0 m oberhalb der Basislinie der Aufschüttungslinie. Die Aufschüttungslinie darf 162,50 m u.d.H. nicht überschreiten. Die zwischen Bach und Aufschüttung liegende Fläche dient als Freiraum; die Aufschüttung soll eine Überflutung der dahinterliegenden Grundstücksteile verhindern. Die auf den Grundstücken liegende Aufschüttung ist nach Norden hin abfallend (ca. 1:5 - 1:10), zum Weg entlang des Baches hin abfallend (ca. 1:2) zu modellieren.

Bayrische Festsetzungen:

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 123 (1) 3 BBodP) einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen (§ 123 (1) 4 BBodP) und Einfahrungen (§ 123 (1) 7 BBodP), gem. § 123 (2) BBodP, § 9 (1) 14 BBodP.

Die festgesetzten Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Anlagen sind im Rahmen der Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Anlagen zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

10.1 Dachneigungen

Bei ungleichschenkeligen Dachformen ist für die Länge des kürzeren Schenkels maßgebend.

10.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie von den Traufkanten einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten oder max. 1/3 der Außenwandlänge. Die Gaubenabdeckung muß mindestens 1,50 m unter der Firstlinie in die Dachfläche einbinden. Sie darf durch Dachaufbauten - außer bei Erkern - nicht unterbrochen werden.

10.3 Kniestock (Drempel)

Kniestocke sind außer bei Walmdächern bis zu einer Höhe von 0,8 m zugelassen; für zurückstehende Bauteile kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

10.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

10.5 Böschungen

Der Steigungswinkel von Böschungen, die bei Geländeerstellungen notwendig werden, darf im Bereich der Nachbargrundstücke ein Steigungsverhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten.

10.6 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

10.6.1 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.

10.6.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Sockelmauern bis zu 50 cm Höhe zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den angebauten Grenzen in Verlängerung der Grenzmauer Sichtschutzmauer und Zäune bis 2,00 m Höhe und 4,00 m Länge zulässig.

10.6.3 Im Süden der an den Weg am Eisbach angrenzenden Grundstücke besondere auf oder an der Aufschüttung sind Mauern als Einfriedungen unzulässig. Andere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn sie mit einer durchgehenden Hecke verbunden sind.

Artenauswahl siehe "Textliche Festsetzungen".

10.7 Garagen

Als Dachform sind bei Garagen, welche an der Grenze angebaut werden, auch Flachdächer zulässig.

11:57 30/JUL/2019

... und bis zu einem ...
... durchgehenden ...
... Festsetzung

10. Garagen

Als Dachform sind bei Garagen, welche an der ...
werden, auch Flachdächer zulässig.
Garagen in behelfsmäßiger Bauweise bzw. in Form von ...
Lichtgaragenbauweise abweichenden Form oder Art wie ...
blech-, Rund-, Zelt- oder Klappgaragen sind unzulässig.
Doppel-, Reihen- und Gruppengaragen sowie ...
den Grundstücksgrößen aneinandergehangt werden, ...
Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Sicherung der Infrastruktur - § 9 a (1) BBodP

Die Nutzung der Bauvorhaben ist erst zulässig, wenn die ...
Beseitigung sichergestellt ist.

Ordnung

Anpflanzungen in öffentlichen Flächen - § 9 (1) 25a BBodP

12.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in
den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Art-
auswahl zu pflanzen:

Bäume

I. Ordnung

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Alnus incana - Grauerle
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Roteiche
- Populus alba "Nivea" - Silberpappel

Bäume

II. Ordnung

- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus serotina - Späte Trauben-
kirsche
- Salix caprea "Mas" - Salweide
- Fraxinus ornus - Olivengrüneiche

Die Nutzung der Bauvorhaben ist erst zulässig, wenn die An-
 beseitigung sichergestellt ist.

Grünordnung

12. Anpflanzungen in öffentlichen Flächen - § 9 (1) 25a BBauG

12.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in
 den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Arten-
 auswahl zu pflanzen:

Bäume

I. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Alnus incana</i>	-	Grünleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Eiche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Koteneiche
<i>Populus alba "Nivea"</i>	-	Silberpappel

Bäume

II. Ordnung

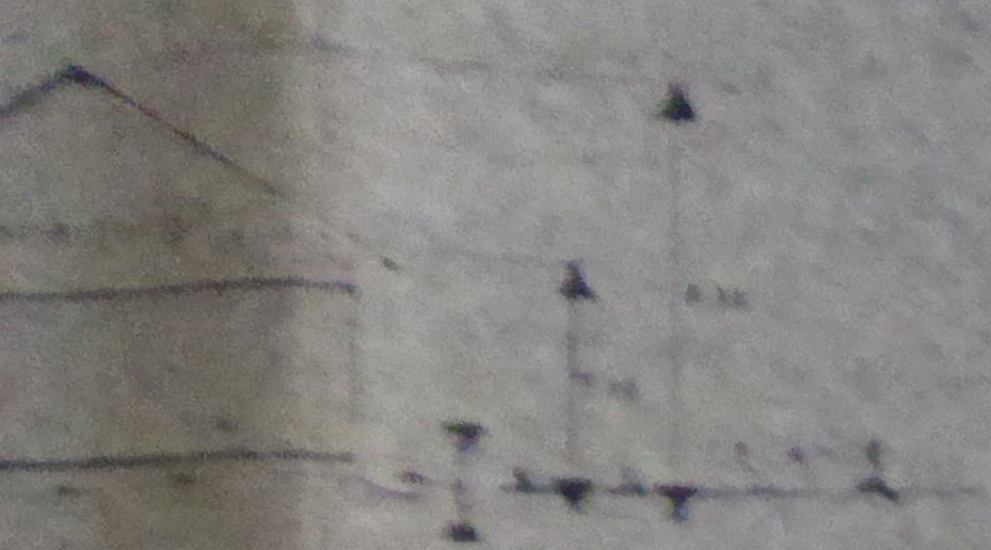
<i>Betula verrucosa</i>	-	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Prunus serotina</i>	-	Späte Trauben- kirsche
<i>Salix caprea "Magi"</i>	-	Salweide
<i>Fraxinus sylvatica</i>	-	Blumenweiche

Sträucherartige

Gehölze

<i>Cornus alba</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus alba</i>	-	Hartweigel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Koter Hartweigel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Prunus spinosa</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Fallobaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Zaubrose
<i>Rosa multiflora</i>	-	Düchelrose

11:57 30/JUL/2019



- Viburnum acerifolium - Schneeball
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - Walliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ver einzelt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden.

- Deutzia scabra - Deutzie
- Forsythia intermedia - Forsythie
- Philadelphus coronarius - Duftjasmin
- Syringa vulgaris - Wildflieder
- Weigela hybrida - Weigelie

12.2 Im Bereich der Parkstreifen und Verkehrsberührteten Zonen sind als Straßenbegleitgrün Bäume I. und II. Ordnung sowie in Verbindung mit strauchartigen Gehölzen (Bäume I. und II. Ordnung) und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Artenauswahl siehe Ziff. 2.1 der Festfestsetzungen sowie Bodendecker der Wildblumenartenliste.

12.3 Die nördliche Uferböschung des Eisbaches soll durch Baumflanzensatzlich bereinigt werden. Aus der Artenauswahl (Ziffer 12.1) sind insbesondere die Silberpappel (Populus alba "Nivea") und die Saugpappel (Populus incana) geeignet.

13. Pflanzungen in privaten Flächen

13.1 Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 10 BBauO

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

13.2 Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BBauO

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und entlang der Eisbächer Straße (im Bereich des Schutzstreifens) sind auf den mit "plg" bezeichneten Flächen zur Einbindung in die umgebende offene Landschaft sowie als Lärmschutz und Windschutz innerhalb der privaten Grundstücke eine entsprechende Anpflanzung anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist je Grundstück eine Grundstücksbreite mindestens 1 Baum II. Ordnung sowie im Bereich des Schutzstreifens 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen. Die Stauderle innerhalb dieses Streifens sind ohne Beachtung der im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz enthaltenen Grenzabstände variabel.

11:57 30/JUL/2019

BEILAGE

Ebe

... als Straßenbegleitgrün Bäume I. und II. Ordnungsgröße
in Verbindung mit strauchartigen Gehölzen (bis 1,00 m Wuchshöhe) und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Artenauswahl siehe Ziff. 2.1 der Textfestsetzungen sowie Bodendeckung der Wild- und Gartenflora.

12.3 Die nördliche Uferböschung des Eisbaches soll durch Baumpflanzungen satzlich befestigt werden. Aus der Artenauswahl (Ziffer 12.1) sind insbesondere die Silberpappel (*Populus alba* "Nivea") und die Grauerle (*Alnus incana*) geeignet.

13. Pflanzungen in privaten Flächen

13.1 Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 10 BBauG -

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

13.2 Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BBauG -

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und entlang der Eisenberger Straße (im Bereich des Schutzwalles) ist auf den mit "pfg" 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 Schutzwalles 8,00 m breite Freiwachsende und geschlossene Pflanzung anzulegen.

Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist je angefangene 12,00 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße (im Bereich des Schutzwalles 3 Bäume II. Ordnungsgröße) zu pflanzen. Die Standorte innerhalb dieses Streifens sind unter Beachtung der im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vorgegebenen Grenzabstände variabel.

Zum Schutz vor Einblicken in die Grundstücke und zur Befestigung der der Aufschüttung ist im südlichen Teil der an den Weg entlang des Eisbaches angrenzenden Grundstücke eine mindestens 4,00 m tiefe Pflanzung anzulegen.

Artenauswahl siehe "Textliche Empfehlungen"

TEXTLICHE EMPFEHLUNGEN

Pflanzungen in privaten Flächen

In privaten Flächen sollen in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) folgende Holzpflanzungen erfolgen:

11:58 30/JUL/2019

BEILA

Eb

ÜBERSICHT

M. 1:100

105,1

Vergrößerung
mit Genehmigung

LAND

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und entlang der Eisenbergstraße (im Bereich des Schutzwalles) ist auf den mit "pflg" bezeichneten Flächen zur Einbindung in die umgebende offene Landschaft sowie als Lärmschutz und Windschutz innerhalb der privaten Grundstücke wie ein 4,00 m breiter, im Bereich des Schutzwalles 8,00 m breiter Streifen aus wachsende und geschlossene Pflanzung anzulegen.

Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist je angelegter 10 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße (im Bereich des Schutzwalles 3 Bäume II. Ordnungsgröße) zu pflanzen. Die Standorte innerhalb dieses Streifens sind unter Beachtung der im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vorgegebenen Grenzabstände variabel.

Zum Schutz vor Einblicken in die Grundstücke und zur Befestigung der der Aufschüttung ist im südlichen Teil der an den Weg entlang des Eisbaches angrenzenden Grundstücke eine mindestens 4,00 m tiefe Pflanzung anzulegen.

Artenauswahl siehe "Textliche Empfehlungen"

TEXTLICHE EMPFEHLUNGEN

Pflanzungen in privaten Flächen

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

- a) Je 15 m² Vorgartenfläche mind. 1 strauchartiges Gehölz
- b) Zusätzlich bei Vorgärten über 4,00 m Tiefe je angelegter 20,00 m Straßenfrontlänge mind. 1 Baum II. Ordnungsgröße.

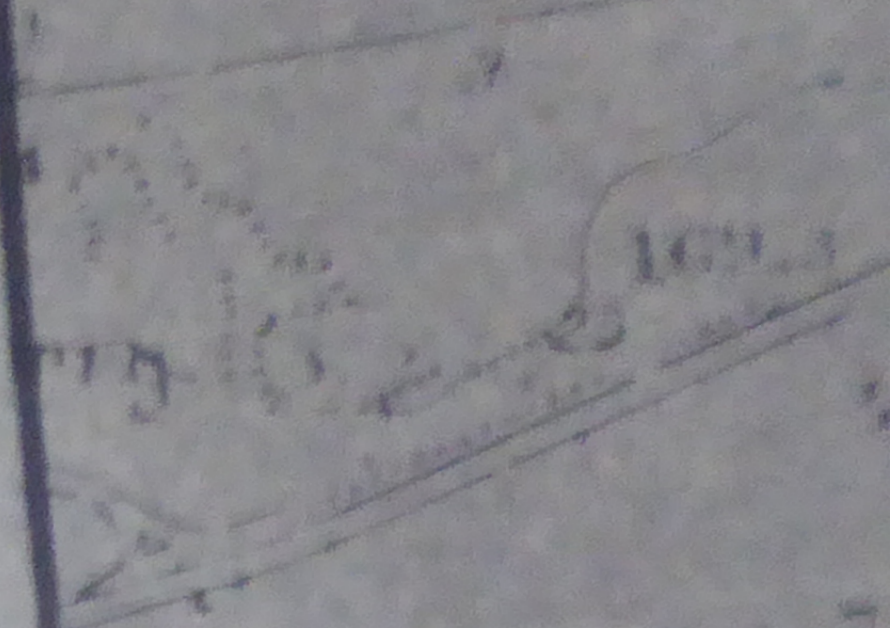
Für die Auswahl der zu Ziff. 13.1 aufgeführten Arten sollen mehrere Techniken verwendet werden:

Bäume		
II. Ordnung	Malus-Arten	= Zierapfel
	Prunus-Arten	= Zierkirchen bzw. Zierpflaumen
	u.ä.	

Zur Anlage niedriger Hecken wird empfohlen:

Chaenomeles lagenaria	= Scheinquitten
Deutzia gracilis	= Deutzie
Potentilla fruticosa	= Fuchsanemonie
Rosa alba	= Blaurose
Spiraea humilis	= Zwergspiree
u.ä.	

Ebert



ÜBERSICHT
M. 1:10000

Vergrößerung aus der
Mit Genehmigung des

LANDSIEDLUNGS-
GEMEINNÜTZIGES

'AN DE
OF
L

11:58 30/JUL/2019

TEXTFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) BBauG -

1.1 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.

1.2 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. 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 (verkehrsberühigte Zonen) erfolgt.

2. Farbe und Stellung der baulichen Anlagen - § 4 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG -

2.1 In Gebieten mit den Ordnungsbuchstaben A u. B kann von der zulässig festgesetzten II-Geschossigkeit 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.

2.2 Die Richtung der Außenseiten der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan bzw. rechtwinklig 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 alle Gebäude eines Hauspaares oder einer Hausgruppe - in der Regelstellung zur Straße bei gleichen OK- und Traufkanten - so errichtet werden.

2.3 Gefertigte Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen bzw. Firstrichtung abweichen.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen - § 9 (1) 4 BBauG -

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

3.2 In dem Gebiet mit dem Ordnungsbuchstaben A zwischen Eisbach, Leininger Straße, Königsring und dem Außenbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche alle Nebenanlagen ausgeschlossen (§ 14 (1) BauNVO). Damit soll die Bebauung der ökologisch und landespflegerisch wichtigen Eisbachaue verhindert werden. Ausgeschlossen sind somit auch die genehmigungsfreien Anlagen nach § 93 (1) BauO.

10.1 Dachneigungen

Bei ungleichschenkligen Dachformen ist für die Dachneigung der lange Schenkel maßgebend.

10.2 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 Trauf darf durch Dachaufbauten - außer bei Erkern - nicht unterbrochen werden.

10.3 Kniestock (Drempel)

Kniestöcke sind außer bei Walmdächern bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen; für zurückstehende Bauteile kann ein höherer Kniestock zugelassen werden.

10.4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden.

10.5 Böschungen

Der Steigungswinkel von Böschungen, die bei Geländeheraufbildungen notwendig werden, darf im Bereich der Nachbargrundstücke ein Steigungsverhältnis von 1 : 2 nicht überschreiten.

10.6 Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen

10.6.1 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.

10.6.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, Sockelmauern bis zu 50 cm Höhe zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind an den angebauten Grenzen in Verlängerung der Grenzmauern Sichtschutzmauern und Zäune bis 2,00 m Höhe und 4,00 m Länge zulässig.

10.6.3 Im Süden der an den Weg am Eisbach angrenzenden Grundstücke und insbesondere auf oder an der Aufschüttung sind Mauern als Einfriedungen unzulässig. Andere Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wenn sie mit einer durchgehenden Hecke verbunden sind.

Artenauswahl siehe "Textliche Festsetzungen".

10.7 Garagen

Als Dachform sind bei Garagen, welche an der Grenze angeplant 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

Hinweis: Garagen (Stellplätze) sind in einem Abstand zur Straße anzuordnen, der der jeweiligen Landesverordnung (Garagenverordnung -GarVO-) zur Zeit vom 27.10.1976, § 2, entspricht. Danach ist vor den Garagentüren, Schranken, Einfriedungen ... ein Stauraum für wartende 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. GarVO z.B. Automatikfahre 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 LBauO 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 Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK), und Firsthöhe (FH) bestimmend.

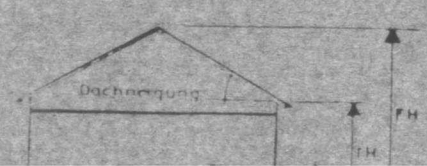
Bezugspunkt ist bei talseitiger Bebauung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei bergseitiger Bebauung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemstizzo).

Die Höhenlage der OK ist mit max. 0,50 m einzuhalten.

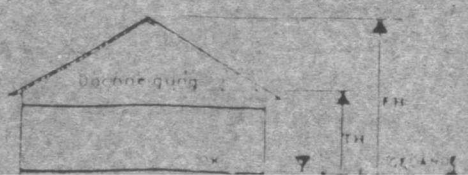
Wegen der Abhängigkeit zum Abwassersystem und zum Grundwasserstand in den Tiefzonen Probleme auftreten können, sind Abweichungen von diesen Festsetzungen bei entsprechendem Nachweis zulässig.

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude darf ein Maß von 9,0 m überschreiten.

talseitige Bebauung



bergseitige Bebauung



Gestaltung aufeinander abzustimmen.

11. Sicherung der Infrastruktur - § 9 a (1) BBauG -

Die Nutzung der Bauvorhaben ist erst zulässig, wenn die Altwasserbeseitigung sichergestellt ist.

Grünordnung

12. Anpflanzungen in öffentlichen Flächen - § 9 (1) 25a BBauG -

12.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Bäume

I. Ordnung

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Alnus incana - Grauerle
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus rubra - Roteiche
- Populus alba "Nivea" - Silberpappel

Bäume

II. Ordnung

- Betula verrucosa - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Prunus serotina - Späte Traubenkirsche
- Salix caprea "Mas" - Salweide
- Fraxinus ornus - Blumenesche

Strauchartige

Gehölze

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus alba - Hartriegel
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Prunus spinosa - Traubenkirsche
- Prunus serotina - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Zaunrose
- Rosa multiflora - Büschelrose
- Rosa rugosa - Apfelrose
- Symphoricarpos chenaultii - Schneebeere
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

Ver einzelt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden.

In den festgesetzten "Allgemeinen Wohngebieten (VA)" mit der Ordnungsbuchstaben A und C dürfen Wohngebäude gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

6. Unbebaute Flächen und Stellplätze - § 9 (1) 10 BBauG -

Hinweis: Gemäß § 23 LBauO 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 zur entnehmen.

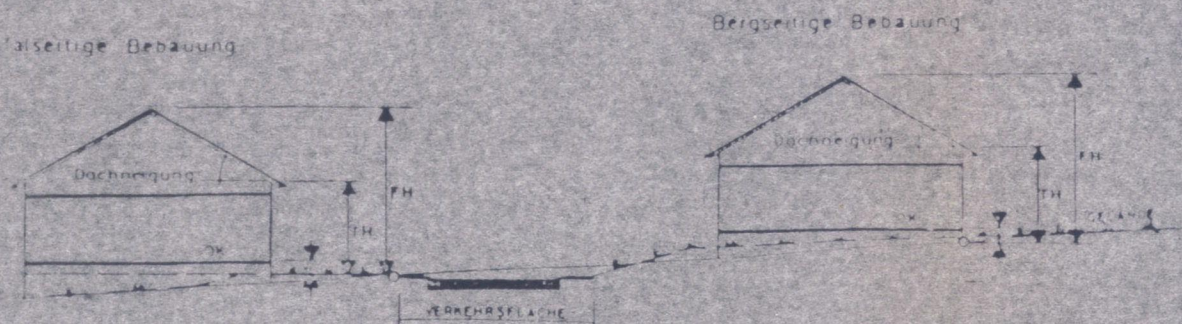
6.1 Höhenlage der Baukörper - § 9 (1) 2 und § 9 (2) BBauG -

Für die Höhengestaltung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK), und Firsthöhe (FH) bestimmend.

Bezugspunkt ist bei talseitiger Bebauung der höchstgelegene Punkt der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude, bei bergseitiger Bebauung der höchstgelegene Berührungspunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände (siehe Systemskizze).

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

Normale Firsthöhe (FH) der Gebäude darf ein Maß von 9,0 m überschreiten.



8. Verkehrsfläche und Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche - § 9 (1) 11 und § 9 (2) BBauG -

8.1 Die Zufahrt zu den Grundstücken an der L 395 (Eisenberger Straße) muß paarweise an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen erfolgen. Der Anschluß außerhalb der DD-Grenze ist unzulässig.

8.2 Die in der Planzeichnung dargestellten befahrbaren Wohnwege sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.7.1980 zugelassen. In den aufgeweiteten Teilflächen dieser Bereiche sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen entsprechen der Ausbauplanung.

12.1 In Anpassung an die umgebende offene Landschaft sind in den öffentlichen Grünflächen Gehölze aus folgender Artenauswahl zu pflanzen:

Bäume		
I. Ordnung	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Alnus incana	- Grauerle
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Quercus petraea	- Traubeneiche
	Quercus rubra	- Roterle
	Populus alba "Nivea"	- Silberpappel
Bäume		
II. Ordnung	Betula verrucosa	- Sandbirke
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Acer campestre	- Feldahorn
	Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
	Salix caprea "Mas"	- Salweide
	Fraxinus ornus	- Blumenesche
Strauchartige		
Gehölze	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Cornus alba	- Hartriegel
	Cornus sanguineum	- Roter Hartriegel
	Corylus avellana	- Haselnuß
	Prunus padus	- Traubenkirsche
	Prunus spinosa	- Schlehe
	Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Rosa canina	- Hundrose
	Rosa rubiginosa	- Zaunrose
	Rosa multiflora	- Büschelrose
	Rosa rugosa	- Apfelrose
	Symphoricarpos chenaultii	- Schneebeere
	Sambucus nigra	- Holunder
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Einzelnt können im Innenbereich zusätzlich gepflanzt werden:

Deutzia scabra	- Deutzie
Forsythia intermedia	- Forsythie
Philadelphus coronarius	- Duftjasmin
Syringa vulgaris	- Wildflieder
Weigela hybrida	- Weigelle

12.2 Im Bereich der Parkstreifen und verkehrsberuhigten Zonen sind als Straßenbegleitgrün Bäume I. und II. Ordnungsgröße in Verbindung mit strauchartigen Gehölzen (bis 1,00 m Wuchshöhe) und bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Artenauswahl siehe Ziff. 12.1 der Textfestsetzungen sowie Bodendecker der Wild- und Gartenflora.

12.3 Die nördliche Uferböschung des Eisbaches soll durch Baumpflanzungen zusätzlich befestigt werden. Aus der Artenauswahl (Ziffer 12.1) sind insbesondere die Silberpappel (Populus alba "Nivea") und die Grauerle (Alnus incana) geeignet.

13. Pflanzungen in privaten Flächen

13.1 Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 10 BBauG -

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

13.2 Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BBauG -

8.2 Die in der Planzeichnung dargestellten befahrbaren Wohnwege sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" im Sinne des § 42 StVO vom 21.7.1980 zugelassen. In den aufgeweiteten Teilflächen dieser Bereiche sind bauliche und grünordnerische Anlagen und Einrichtungen, die der Erholung und dem Spiel dienen sowie Baumpflanzungen und die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

8.5 Hinweis: Die in der Planzeichnung angegebenen Höhen für die Verkehrsflächen entsprechen der Ausbauplanung.

9. Flächen für Aufschüttungen - § 9 (1) 17 BBauG

9.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Auffüllung stellt den äußersten Umfang des festgesetzten Erdauftrages 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 Nachbargärten sind die Auffüllungen anzupassen. Die Höhe der Auffüllung soll der Höhe der Verkehrsfläche (+ 0,50 m) entsprechen.

9.2 Die auf dem Holzplatz dargestellte Auffüllung ist 1,50 m über dem gewachsenen Gelände auszuführen und dient als Sichtschutz der rückgelegenen Grundstücke.

9.3 Der Schutzwall entlang der L 395 außerhalb der NO-Grenze ist straßenseitig mit einer Neigung 1 : 1 und grundstückseitig ausgerundet anzuschütten. Abgrabungen sind nachträglich zulässig, sofern die Standsicherheit des Walles nicht gefährdet wird.

9.4 Die am Eisbach festgesetzte Aufschüttung setzt die von der Leininger Straße bis zu der Baumgruppe bereits vorhandene Aufschüttung fort. Ihre Höhe beträgt ca. 0,6 - 1,0 m oberhalb der Böschung des Bachbettes, die Aufschüttungshöhe darf 162,50 m u.N.N. nicht überschreiten. Die zwischen Bach und Aufschüttung liegende Fläche dient als Retentionsraum; die Aufschüttung soll eine Überflutung der dahinterliegenden Grundstücksteile verhindern. Die auf den Grundstücken liegende Aufschüttung ist nach Norden hin flach (ca. 1:5 - 1:10), zum Weg entlang des Baches hin steil (ca. 1:1 - 1:2) zu modellieren.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

10. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 123 (1) 1 LBauO) einschließlich der Gestaltung von Stellplätzen (§ 123 (1) 4 LBauO) und Einfriedungen (§ 123 (1) 7 LBauO) gem. § 123 (5) LBauO i.V.m. § 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 dem entgegenstehen.

3. Die nördliche Uferböschung des Eisbaches soll durch Baumpflanzungen zusätzlich befestigt werden. Aus der Artenauswahl (Ziffer 12.1) sind insbesondere die Silberpappel (*Populus alba* "Nivea") und die Grauerle (*Alnus incana*) geeignet.

13. Pflanzungen in privaten Flächen

13.1 Nutzung der Vorgartenflächen - § 9 (1) 10 BBauG -

Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

13.2 Anpflanzungen - § 9 (1) 25a BBauG -

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes und entlang der Eisenberger Straße (im Bereich des Schutzwalles) ist auf den mit "pfg" bezeichneten Flächen zur Einbindung in die umgebende offene Landschaft sowie als Lärm- und Windschutz innerhalb der privaten Grundstücke eine min. 4,00 m breite, im Bereich des Schutzwalles 8,00 m breite freiwachsende und geschlossene Pflanzung anzulegen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist je angelegte 12,00 m Grundstücksbreite mindestens 1 Baum II. Ordnungsgröße (im Bereich des Schutzwalles 3 Bäume II. Ordnungsgröße) zu pflanzen. Die Standorte innerhalb dieses Streifens sind unter Beachtung der im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vorgegebenen Grenzabstände variabel.

Zum Schutz vor Einblicken in die Grundstücke und zur Befestigung der der Aufschüttung ist im südlichen Teil der an den Weg entlang des Eisbaches angrenzenden Grundstücke eine mindestens 4,00 m tiefe Pflanzung anzulegen.

Artenauswahl siehe "Textliche Empfehlungen"

TEXTLICHE EMPFEHLUNGEN

Pflanzungen in privaten Flächen

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

- a) Je 15 m² Vorgartenfläche mind. 1 strauchartiges Gehölz.
- b) Zusätzlich bei Vorgärten über 4,00 m Tiefe je angelegte 20,00 m Straßenfrontlänge mind. 1 Baum II. Ordnungsgröße.

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

Bäume		
II. Ordnung	Malus-Arten	- Zierapfel
	Prunus-Arten	- Zierkirchen bzw.
		- Zierpflaumen
	u.a.	

Zur Anlage niedriger Hecken wird empfohlen:

Chaenomeles lagenaria	- Scheinquitt
Deutzia gracilis	- Deutzie
Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Rosa nitida	- Glanzrose
Spirea bumalda	- Zwergspiree
u.a.	

BEILA

Eb

ÜBERSICHT

M. 1:1000

165,7

Vergößerung
Mit Genehmigung

LANDSCHAFTS

GEMEINNUTZIG

'AN

3.

Gr