



GEMEINDE EBERTSHEIM BEBAUUNGSPLAN "IN DEN APFELGÄRTEN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1

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 des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung
4. Grundstücksgröße
5. Höhenlage der baulichen Anlagen
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
8. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und Carports
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 6.1 Es wird eine besondere Bauweise (in der Nutzungsschablone der Planzeichnung mit "b" bezeichnet) festgesetzt.

Die besondere Bauweise entspricht mit folgender Ausnahme der offenen Bauweise:

- Gebäudeeinheiten dürfen inclusive der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und der Garagen in den seitlichen Abstandsflächen eine Länge von 30 m nicht überschreiten;

- 6.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 6.3 Hausgruppen (Reihenhäuser) sind im gesamten Gebiet unzulässig.

7. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von 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)

- 8.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu einer Tiefe von 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.

9. Nebenanlagen, Garagen, KFZ-Stellplätze und 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 bzw. auf den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Festsetzungen zur besonderen Bauweise sind zu berücksichtigen.

Nicht überbaute Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen erlaubt, sofern sie nicht hinter der hinteren Baugrenze untergebracht werden und sich nicht innerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume befinden.

- 9.2 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.1 Die am westlichen Rand des Plangebietes dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Schutz des Landschaftsbildes und der Entwicklung der Lebensqualität für Pflanzen und Tiere.

Die Fläche ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung mit insgesamt 15 Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen, wobei vorhandene, gesunde Bäume mitzählen. Die Bäume sind mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Der Unterwuchs ist ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen.



- 10.2 Maßnahmen auf den Flurstücksteilflächen Flur-Nr.: 734 u. Flur-Nr.772
Als Ersatzmaßnahme wird auf zwei räumlich getrennten Geltungsbereichen des Bebauungsplanes entsprechend der Fensterdarstellung eine Aufwertung des Biotoppotentials vorgenommen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist die Umwandlung der Flächen in extensiv genutztes Grünland. Zu diesem Zweck sind die Flächen nach erfolgter Stilllegung einmal im Jahr im Juli oder August zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen zu entfernen. Eine Ergänzung der Mahd durch die extensive Beweidung durch Schafe ist zulässig, solange mindestens alle zwei Jahre eine Mahd erfolgt.
- 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
- 11.1 Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist pro angefangenen 150 m² private Grundstücksfläche jeweils ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obsthochstamm anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu unterhalten. Hierbei sind Bäume mit einer Mindeststärke von 12-14 cm Stammumfang in 1m Stammhöhe oder vergleichbare Pflanzqualitäten zu verwenden. Soweit keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen sind, kann der Standort für diese Bäume frei gewählt werden. Vorhandene Bäume sind, wenn sie erhalten werden können, mitzuzählen. Hierfür ist zum Bauantrag ein Freiflächenplan vorzulegen, in welchem vorhandene und geplante Gehölze eingetragen sind.
- 11.2 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
- 11.3 Zusammenhängende Wandflächen von mehr als 10m² sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.
- 11.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen.
- 11.5 Bei allen Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten aus der Artenliste zu verwenden.
- 11.6 Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen.
- 12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
- 12.1 Die in der zeichnerischen Darstellung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- 12.2 Darüber hinaus sind alle vorhandenen Bäume, die außerhalb der Straße oder der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen.
- 12.3 Die im Bereich der nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche vorhandene Vegetation ist vollständig zu erhalten und vor eventuellen Beeinträchtigungen zu schützen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 8. März (GVBl. S. 19)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - generell nur Satteldächer oder aus Satteldächern zusammengesetzte Dächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

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

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 45 Grad.

Zwei sich gegenüberliegende Dachseiten eines Hauses, einer Garage, einer Nebenanlage im Sinne § 14 BauNVO müssen die gleiche Dachneigung haben (Symmetrie).

Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien erlaubt.

Sofern Flachdächer zulässig sind, sind diese zu begrünen.

Solaranlagen und Dachflächenfenster sind ungeachtet dieser Festsetzung erlaubt.

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 Nachbarwände gelten diese Festsetzungen nicht.



1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Materialien

Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Ziegel- oder Kalksandsteinfassaden sowie als Sichtmauerwerk auszuführen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in flächenbezogen untergeordnetem Umfang.

Häuser in komplettem konstruktivem Holzbau sind zulässig.

1.3 Farben

Zur flächenhaften Farbgebung sind nur gebrochene Farbtöne, Erdfarben und / oder Pastelltöne zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, gestaltet werden.

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 und zu pflegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

2.2 Es sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Davon ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.

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

3.1 In den Vorgartenbereichen ist auf der Straßenseite der Grundstücke eine Einfriedung von maximal 0,80 m möglich.

3.2 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Mauern nur auf einer Länge von höchstens 5,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m - zur Abschirmung eines Sitzbereiches zulässig. Für die Ausführung dieser Mauern gelten im Hinblick auf Materialien und Farbgebung die selben Bestimmungen wie für Fassaden.

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 Straße 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.

Der landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Hinweis: Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, daß anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Planung ist deshalb eine Baugrunduntersuchung durchzuführen deren Ergebnisse in die Hochbauplanung eingearbeitet werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Februar 1999/S018EB/tf990219



Ludwig Braun
-9. 6. 99

Anlage 1

Artenliste

Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)

Bäume 2. Ordnung

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuß)
<i>Obsthochstämme</i>	(robuste Sorten)

Sträucher

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



Begründung zum Bebauungsplan

Gemeinde Ebertsheim
Bebauungsplan "In den Apfelgärten"

Inhalt

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**
2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**
4. **Bestandssituation**
5. **Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung**
6. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**
7. **Bodenordnung**
8. **Flächenbilanz**
9. **Kosten der Erschließung**
10. **Empfehlungen und Hinweise**

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Nachdem die Wohnbauflächen der Gemeinde Ebertsheim im wesentlichen bereits bebaut sind und zur künftigen Gemeindeentwicklung weitere Wohnbauflächen benötigt werden, hat sich der Rat der Gemeinde Ebertsheim entschlossen, den Bereich „In den Apfelgärten“ einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Lageplan



Dieser Bereich eignet sich für eine diesbezügliche Nutzung auch wegen der Nähe zum Bahnhofpunkt Ebertsheim hervorragend.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faßte der Rat der Gemeinde Ebertsheim am 16.12.1992 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Nach ersten Vorplanungen wurde im Februar 1996 das Planungsbüro Braun mit der Erarbeitung eines neuen Konzepts beauftragt. Mittlerweile waren fast alle in der Gemarkung Ebertsheim befindlichen Wohnbaugrundstücke bebaut. Die Nachfrage nach Wohnbauland war sowohl aus der eigenen Gemeinde als auch von Seiten Ortsfremder sehr stark. Um diesem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden, beschloß der Rat der Gemeinde Ebertsheim am 14.03.1996 den Bebauungsplan nach Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (BauGB-Maßnahmengesetz) aufzustellen.



2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 weist für den bezeichneten Bereich „Siedlungsbereich Wohnen“ aus.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um das Gebiet umfassend erschließen zu können, ist es wegen der vorhandenen topographischen Verhältnisse notwendig, einen Anschluß des Baugebiets an die Wassergasse vorzusehen (Abwasserbeseitigung). Da Abwasserkanäle zur Gebietsentsorgung möglichst im öffentlichen Bereich untergebracht werden sollten, ist es sinnvoll, diese in Straßenbereichen zu verlegen. Innerörtliche Straßentrassen sollten aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung beidseitig bebaut werden. Aus diesem Grund wurde im westlichen Bereich ein beidseitig bebauter Straßenanschluß an die Wassergasse vorgesehen. Das Gebiet ist dadurch auch verkehrsmäßig besser angebunden. Bei der vorliegenden Gebietsgröße sind zwei Anbindungspunkte wichtig, um eine ausreichende Erschließung der privaten Grundstücke zu sichern.

Durch die vorgesehene Planung wird die Flächenausweisung aus dem Flächennutzungsplan überschritten. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen trifft, ist grundsätzlich eine geringfügige Veränderung der Siedlungsbereiche möglich. Im vorliegenden Fall wurde die Gebietsabgrenzung mit dem Träger der übergeordneten Planung (Kreisverwaltung) abgestimmt. Da die Erweiterung aus erschließungstechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist, wird auch von deren Seite die Gebietserweiterung mit getragen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

Baugebiet: 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202 teilw., 203, 204, 258 teilw.,
259, 259/2, 259/3, 259/4, 261 teilw., 1435/10 teilw., 1435/20 teilw., 1447,
Ausgleichsflächen: 734 teilw., 772 teilw.

4. Bestandssituation

4.1 Baugebiet

Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist zur Zeit weitgehend einer Grünlandnutzung zugeführt. Obstbäume sind vorhanden, einige Bereiche liegen brach. An der südlichen Grenze stehen alte Kastanienbäume. Im Südosten des Gebiets befindet sich eine Gastwirtschaft.

Randnutzungen

Im Süden befindet sich jenseits der Bahnhofstraße die Bahnlinie mit einem kleineren Bahndamm und dem ehemaligen Bahnhof, der in privatem Besitz ist. Der Bahnhofhaltepunkt hat einen kleinen Unterstand als Wartebereich.

Im Südwesten ist ein Wohnhaus vorhanden, das zur Zeit erweitert wird.

Im Westen befinden sich Pferdekoppeln. Im Norden schließt die bebaute Ortslage entlang der Wassergasse, die im Westen in einen bestehenden Wirtschaftsweg mündet, an. Im Nordosten steht



ein Wohngebäude, das nur ungenügend erschlossen ist. Die Erschließung soll durch die Bauleitplanung gesichert werden.

Im Osten schließen an das Baugebiet die rückwärtigen Bereiche der Hauptstraße an.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist über die Bahnhofstraße und die Verlängerung Wassergasse (Wirtschaftsweg) erreichbar. Diese Straßen sind als Anbindung für die mögliche Bebauung im Bereich „Apfelgärten“ ausreichend dimensioniert und als äußere Erschließung geeignet.

Topographie

Das Gebiet hat ein stärkeres Gefälle in Richtung Norden.

4.2 Fläche für Ersatzmaßnahmen

Neben den Ausgleichsmaßnahmen, die auf privaten Flächen und im Baugebiet direkt vorzunehmen sind, werden die Kompensationsflächen einerseits am Westrand des Baugebiets und andererseits im Bereich der Flurstücke 734 u. 772 in der Gemarkung Ebertsheim nachgewiesen (siehe Geltungsbereich Ausgleichsflächen).

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

Grundsätzliches Ziel der Planung war es, eine weitere Wohnbaufläche für die Gemeinde Ebertsheim auszuweisen und dabei die übergeordneten Planungsvorgaben zu berücksichtigen. Der direkt am Baugebiet gelegene Bahnhofsteil stellt eine besondere Lagegunst dieser Fläche dar. Durch den bestehenden Bahndamm und die gesamte Topographie sind störende Immissionsbelastungen für das geplante Wohnbaugebiet von der Bahnstrecke nicht zu erwarten.

Ziel ist es, daß eine wirtschaftliche Erschließung entsteht. Doppelerschließungen sollten vermieden werden. Soweit möglich sollte das Gebiet nicht ausschließlich über Sackstraßen erschlossen werden. Eine schleifenartige Anbindung, die mindestens zwei Anbindungspunkte an das bestehende Ortsnetz hat, sollte entwickelt werden. Bei Baumaßnahmen und Wartungsarbeiten am Straßenkörper ist somit die Erschließung immer noch gesichert.

Die Baustruktur sollte sich an der umgebenden Bebauung insbesondere bezüglich der Dimensionen und Bauhöhen orientieren. Die Topographie ist dabei zu berücksichtigen.

Materialwahl und Gliederung der Gebäude sollte der vorderpfälzischen - speziell der „Ebertsheimer Bauart“ angepaßt sein.

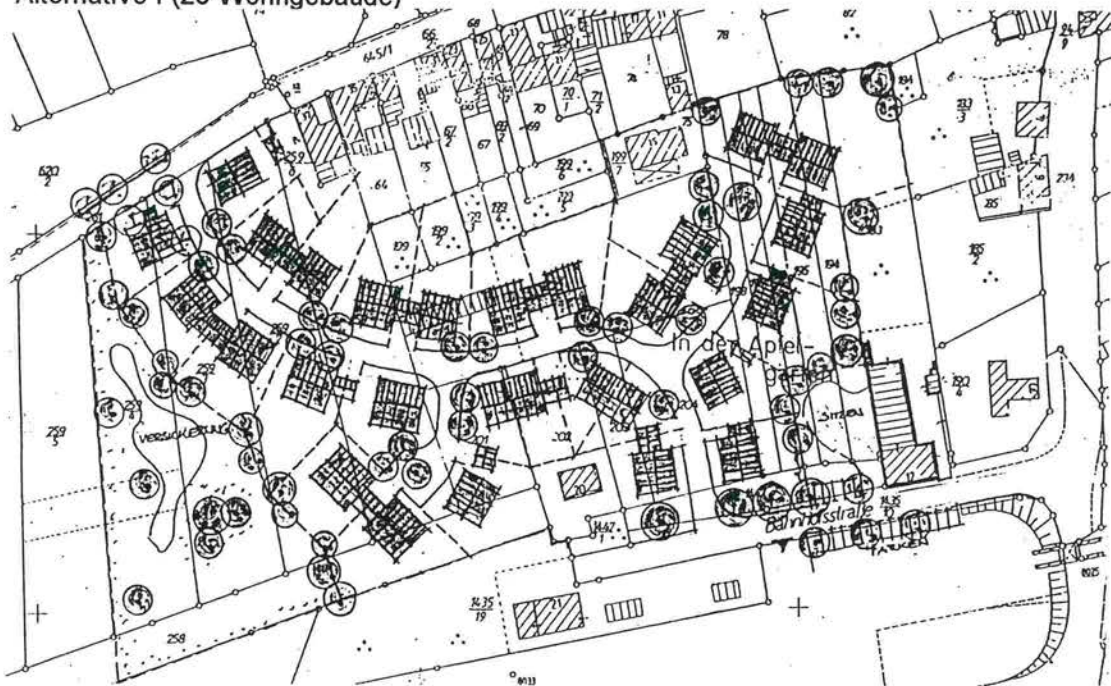
Außerdem ist die Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Planung von besonderer Bedeutung gewesen. Der Eingriff soll so gering wie möglich gehalten werden; unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Ein landespflegerischer Planungsbeitrag wurde erarbeitet. Ein

Bodengutachten wurde nach ersten Vorplanungen erstellt. Die Versickerungsmöglichkeiten der Oberflächenwässer wurden überprüft.

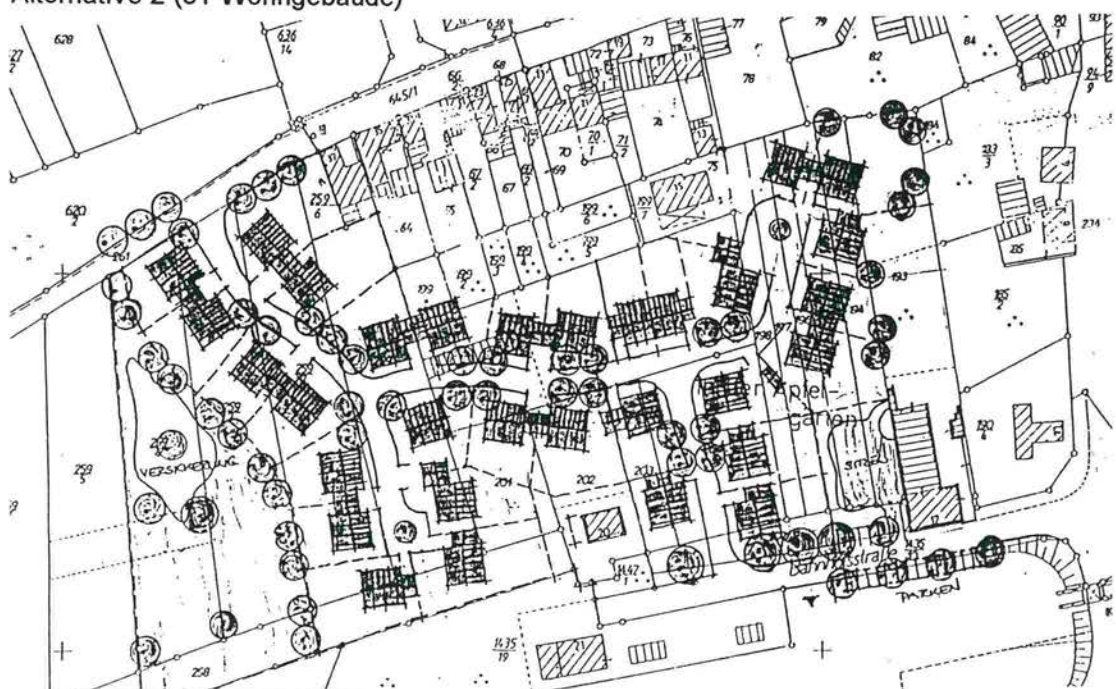
Weitere grundsätzliche Entwurfsprinzipien wurden in die Planung aufgenommen - die Orientierung der Gebäude zur Sonne, die Dimensionierung der Gebäude etc.. Unter anderem soll dadurch eine günstige Energiebilanz der Gebäude gewährleistet sein. Umweltbeeinträchtigungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurden folgende Planungsalternativen entwickelt:

Alternative 1 (28 Wohngebäude)

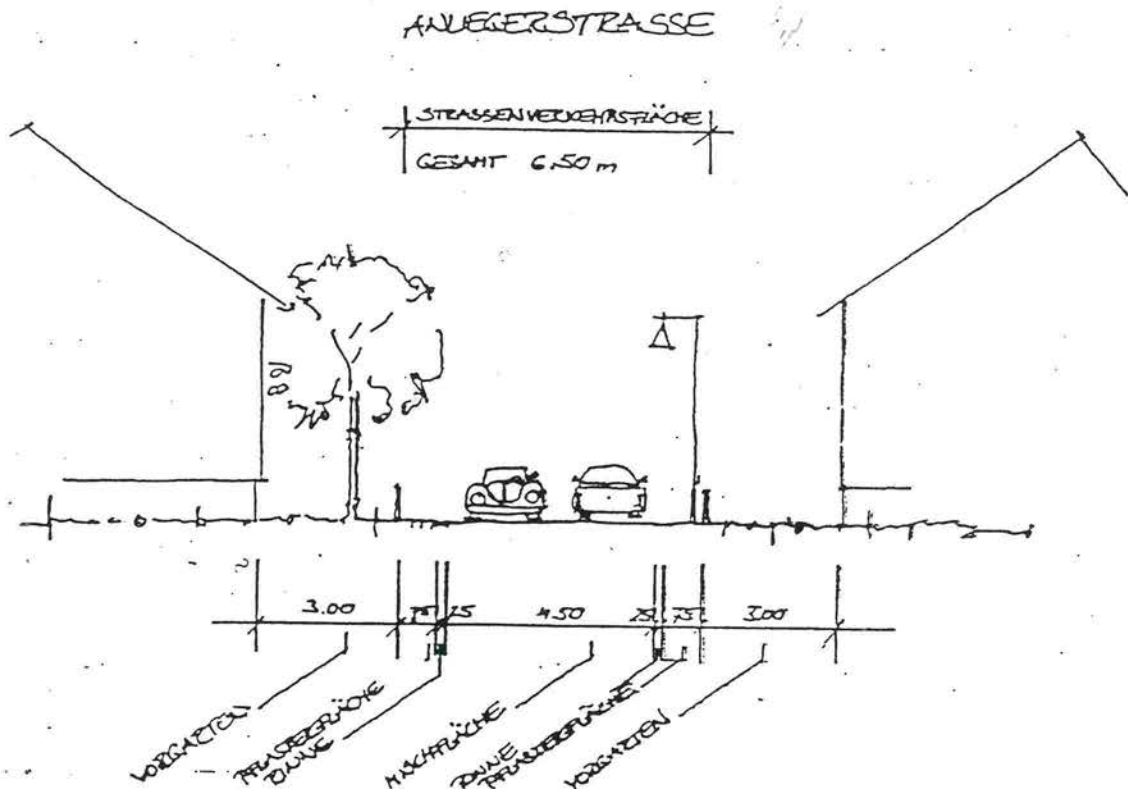


Alternative 2 (31 Wohngebäude)



Bei den beiden Planungsalternativen wird von einer ähnlichen Erschließungsstruktur ausgegangen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über geschwungene 6,50 m breite Erschließungsstraßen bzw über 5,50 m breite Anliegerstichstraßen mit Wendehammeranlagen an deren Enden. Die Erschließungsstraße ist an die Bahnhofstraße unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes angeschlossen und führt von dort aus in Richtung Norden, bis sie in Richtung Westen abknickt. Im Bereich der Knickstelle geht ein Erschließungsstich mit Wendehammer nach Nordosten ab. Das bestehende Anwesen Wassergasse 15 ist in beiden Planungsalternativen an die Erschließung des Neubaugebiets angeschlossen. Die in Richtung Westen verlaufende Erschließungsstraße ist in allen Bereichen so angelegt, daß hinter der bestehenden Ortsrandbebauung eine volle Grundstückstiefe entsteht, so daß beidseitig der Straße eine Bebauung möglich ist. Doppelererschließungen entstehen nicht. An der Stelle, an der die Straße in Richtung Norden führt und somit den weiteren Baugebietsanschluß an die Wassergasse bildet, ist eine weitere Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Süden angeschlossen. Ein Teil der Verlängerung der Wassergasse wird vom Wirtschaftsweg zur Straßenverkehrsfläche umgewidmet.

Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße





Grünbereiche, die u.a. auch als Ausgleichsflächen dienen, sind zur Gestaltung des neuen Ortsrands und im Westen des Gebiets vorgesehen. Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens könnten hier auch Verdunstungs- und Versickerungsbereiche für Oberflächenwasser - die jedoch nur schwache Sickerleistungen haben - untergebracht werden. Im Bereich der bestehenden Gaststätte (Bahnhofstraße 12) ist im Südwesten eine Grünfläche, die als Freisitz für den Gaststättenbetrieb genutzt werden kann, geplant. Insgesamt ist eine starke Durchgrünung des gesamten Baugebiets - auch der privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

In Orientierung zum Bahnhof und zur Gaststätte sind private und öffentliche Stellplätze angeordnet.

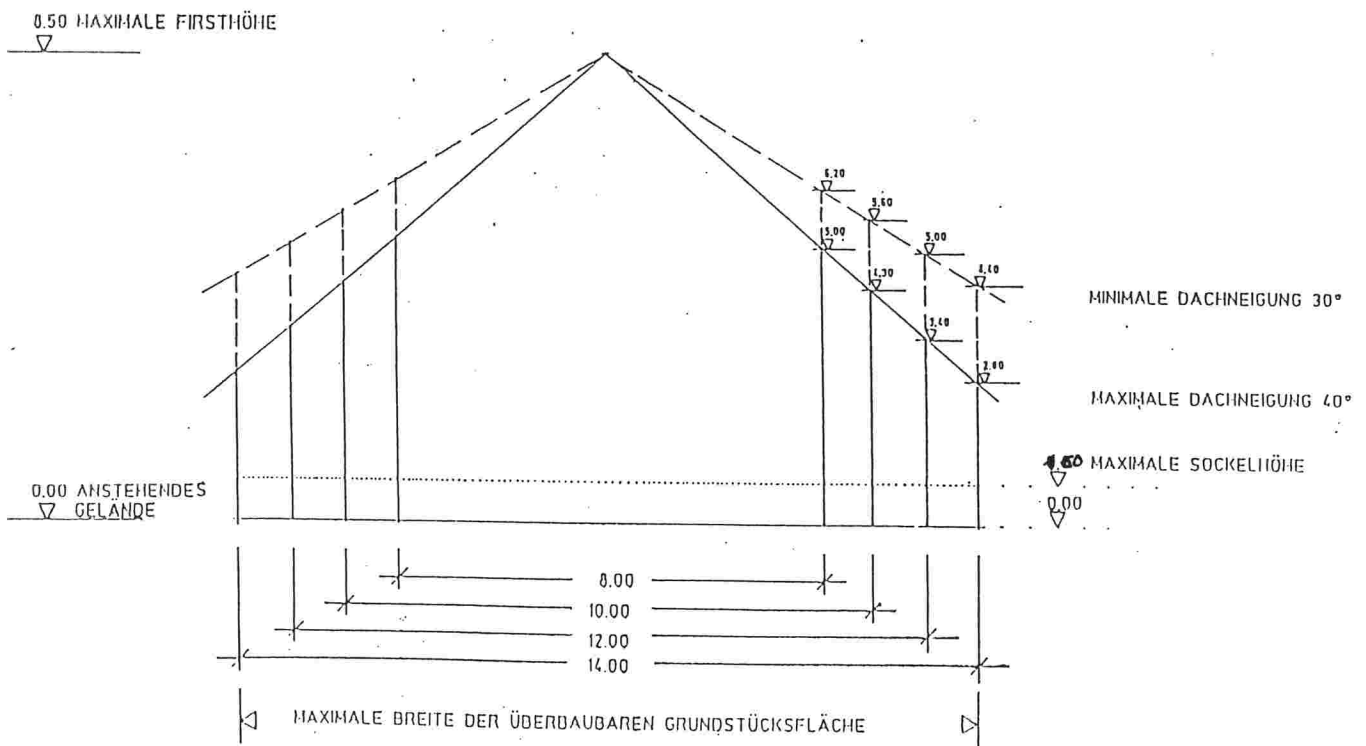
Baustruktur

Als Bebauung ist eine offene Bauweise vorgesehen. Einzel- und Doppelhäuser mit einer ortsüblichen Dachneigung sind vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich am Straßenverlauf. Die Gebäude sind weitgehend traufständig angeordnet. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen sind 5 m zurückgesetzt, damit vor den Garagen noch ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann.

Damit sich die Bebauung harmonisch ins Gelände einfügt, werden Angaben über die Bauhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf die bestehenden topographischen Verhältnisse bezug nehmen.

Zur Gestaltung der Dimensionen der Bebauung wird die äußere Kubatur der Gebäude durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beschrieben. Unproportionierte oder übergroße Baukörper sollen so vermieden werden.

Die äußere Kubatur der Gebäude (Skizze)





Insgesamt unterscheiden sich die beiden Planalternativen hauptsächlich durch die Verdichtung. Die Flächenbilanzen verdeutlichen dies.

Flächenbilanz Alternative 1

Gesamtfläche	ca. 2,16	ha	
Erschließungsfläche	ca. 0,35	ha	(16,2 %)
Ausgleichsfläche	ca. 0,30	ha	
Grundstücksfläche	ca. 1,51	ha	
Anzahl der Neubaugrundstücke	ca. 28	Stück	
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 450	m ²	
kleinstes Grundstück	ca. 300	m ²	
größtes Grundstück	ca. 900	m ²	

Flächenbilanz Alternative 2

Gesamtfläche	ca. 2,16	ha	
Erschließungsfläche	ca. 0,36	ha	(16,6 %)
Ausgleichsfläche	ca. 0,34	ha	
Grundstücksfläche	ca. 1,46	ha	
Anzahl der Neubaugrundstücke	ca. 31	Stück	
durchschnittliche Grundstücksgröße	ca. 410	m ²	
kleinstes Grundstück	ca. 300	m ²	
größtes Grundstück	ca. 730	m ²	

Bei der Diskussion der Planungsalternativen im Rat wurde die Alternative 2 für die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe bestimmt (verdichtete Bebauung). Angeregt wurde außerdem, die Gebäudeausrichtungen so zuzulassen, daß der Einbau von Solaranlagen bei allen bzw. möglichst vielen Gebäuden möglich ist. Firstrichtungen und Gebäudestellungen sollten deshalb nicht festgelegt werden.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung

Die Dimensionierung der Verkehrerschließung ist gemäß der vorbeschriebenen Planungen im Rechtsplan zum Bebauungsplan umgesetzt.

Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, daß der Baumbestand an der Bahnhofstraße im öffentlichen Bereich bleibt. Die Bäume können nach der Planung im Bereich von Verkehrsgrünflächen in die Straßenverkehrsflächen integriert werden.



Die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen sind so dimensioniert, daß ein problemloses Drehen von Müllfahrzeugen möglich ist. Es sollte in der späteren Tiefbauplanung die Möglichkeit untersucht werden, einen Baum in der Mitte der Wendeanlage unterzubringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist dieser Baum im Randbereich der Wendeanlage, unter Beachtung der Wenderadien der Entsorgungsfahrzeuge, zu pflanzen.

Ruhender Verkehr

Alle privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auf den speziell für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Weitere private Stellplätze sind vor den Garagen (5 m Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Stellplatz) und in den Vorgartenbereichen erlaubt.

Im öffentlichen Bereich ist das Längsparken am Straßenrand möglich (6,50 m Straßenbreite).

Die öffentlichen Parkplätze südlich der Bahnhofstraße sind gegenüber der Vorplanung reduziert. Einerseits bestehen Planungen, die Bahnstation auf die Südseite des Gleiskörpers zu verlegen; Stellplätze für die Bahnstation wären dann ebenfalls dort anzulegen, andererseits kann durch die Wegnahme der östlichen Stellplätze eine Kostenreduzierung erreicht werden, da bei der Herstellung umfangreiche bauliche Maßnahmen zur Abstützung des Bahndamms notwendig wären.

6.2 Technische Infrastruktur

Bezüglich der technischen Infrastruktur (Energie-, Wasserversorgung, Abwasser-, Müllentsorgung etc.) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Leitungsführungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets können in den Straßenverkehrsflächen untergebracht werden.

Energieversorgung

Zur Elektrizitätsversorgung ist keine Trafostation notwendig. Eine Versorgungsfläche ist nicht auszuweisen. Ein Elektroversorgungsschrank kann im Verkehrsberuhigten Bereich untergebracht werden; eine Fläche hierfür ist nicht eigens auszuweisen.

Wasserversorgung

Die Sicherung der Wasserversorgung ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu überprüfen.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Trennung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen.

Schmutzwasser

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen.



Oberflächenwasser

Abhängig ist die Regenwasserversickerung, -Verdunstung und Rückhaltung von der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Baugebiet. Deshalb ist es, um konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung machen zu können, notwendig eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Das Bodengutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Gutachten beurteilt die Versickerungsmöglichkeiten als schwierig.

Eine genaue Planung ist mit der Tiefbauplanung für das Gebiet unter Berücksichtigung des erstellten Bodengutachtens durchzuführen und mit den zuständigen Ämtern abzustimmen.

Auf eine frühzeitige Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger ist zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

Abfall / Altlasten

Das Vorhandensein von Altlastenstandorten wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anhand vorhandener Unterlagen geprüft. Zur Zeit sind keine Altlasten im Bereich der überplanten Flächen bekannt.

Bei der weiteren Umsetzung des Baugebiets (Tiefbau- und Hochbauplanungen) ist zu prüfen, inwieweit Flächen von Altstandorten innerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.

Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, ist dies der Bezirksregierung mitzuteilen.

6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt (§ 4 BauNVO). Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die festgesetzten Nutzungen lassen so unter besonderer Berücksichtigung der Wohnnutzung weitere Nutzungen zu, die den Wohnwert des Gebiets erhöhen und trotzdem die Möglichkeit einer verträglichen Mischung erlauben. Dem Problem der weiten Wege zur Deckung des täglichen Bedarfs soll vorgebeugt werden. Eine Versorgung im Gebiet soll möglich sein.



Nicht zugelassen werden sollen:

- Anlagen für Verwaltung,
Diese Nutzung soll im Ortskern bzw. in speziell dafür ausgewiesenen Gebieten angesiedelt oder an den zur Zeit bestehenden Standorten gestärkt werden. Sie wird deshalb für dieses Gebiet ausgeschlossen.
- Garten- und Weinbaubetriebe,
Wegen ihrer zu hohen Flächeninanspruchnahme (dem vorgenannten Ziel, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, würde entgegengewirkt)
- Tankstellen,
Weil dadurch der Zielverkehr unnötig erhöht und die Wohnqualität gestört würde.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,3), die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (II) und über die Firsthöhe (8,50 m) eingegrenzt werden.

Die Grundflächenzahl wurde gegenüber den Maximalwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung um 0,1 reduziert, um eine starke Durchgrünung und einen maximalen ökologischen Ausgleich für die Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs für das Baugebiet durchzusetzen. Trotzdem bleibt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Wohnnutzung möglich. Dem Grundsatz „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ kann, bei geeigneter Hochbau- bzw. Detailplanung umfassend entsprochen werden. Ergänzend ist durch die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Carports und zu den Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Versiegelung beschränkt. Dadurch ist auch aus ökologischer Sicht eine verträgliche Planung sichergestellt.

Die gewählte Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird auf zwei festgesetzt. In Verbindung mit der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Firsthöhe und der Dachneigung kann eine zu starke Verdichtung eingedämmt werden. Durch die Festsetzung dieser Werte wird ein Höchstmaß für die äußere Hülle der im Gebiet zulässigen Gebäude gegeben, was die mögliche Bebauung harmonisch in die umgebende Bebauung und die Landschaft einfügen soll.

Die Mindestgröße der Grundstücke wurde auf 380 m² festgesetzt, um einer zu starken Verdichtung vorzubeugen, die eine extreme Verkehrsbelastung des Gebiets zur Folge haben könnte (Zielverkehr) und somit eine Verschlechterung des Wohnwertes bewirken würde. Aus dem gleichen Grund wurde die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten in einem Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte auf 2 begrenzt (einheitlicher Charakter des Wohngebiets).



6.5 Gestalt

Bauweise und Stellung der Gebäude auf dem Grundstück

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Höhenlage des Sockels in Verbindung mit den dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine positive Gestaltung der Gesamtstruktur des Baugebiets erzeugen.

Die Bauweise wird als besondere Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur besonderen Bauweise entsprechen im wesentlichen der offenen Bauweise. Sie werden lediglich insofern eingeschränkt, daß Gebäudeeinheiten incl. Nebenanlagen und Garagen eine Länge von 30 m nicht überschreiten sollen. Einer Riegelbildung soll damit vorgebeugt werden.

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind in diesem Baugebiet nicht zugelassen. Hierfür müßte die Möglichkeit einer höheren Verdichtung im Gebiet gegeben sein. Dies war jedoch als grundsätzliche Entscheidung für dieses stark durchgrünte, den Ortsrand neu definierende Baugebiet nicht gewünscht.

Im Gebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Lage und Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde unter den Gesichtspunkten einer guten Belichtung, Besonnung und Belüftung geplant.

Der Energiebedarf kann so gesenkt werden. Die flexible Gebäudeausrichtung wirkt sich auf den Wohnwert günstig aus. Die Möglichkeit der Errichtung von Energiesparhäusern sollte in der Hochbauplanung unbedingt berücksichtigt werden. Ökologisches Bauen ist im Bebauungsplangebiet umzusetzen.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

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

Mülltonnenstandplätze, insbesondere die der „Grünen Tonne“ sollten abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorgesehen werden, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen unterbunden werden können.



6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen für das Baugebiet wurden erörtert und nach umfangreicher Abwägung weitgehend in der vorgegebenen Form übernommen. Hierdurch ist eine starke Durchgrünung und Eingrünung des Gebiets sichergestellt.

Die getroffenen Festsetzungen unterstützen die gewünschte Gestaltung im Gebiet. Ein hoher Wohnwert kann so gewährleistet werden.

Besonders wichtig ist dabei, da durch das Baugebiet ein neuer Ortsrand entsteht, daß eine intensive Ortsrandbegrünung festgeschrieben wurde und daß die Ausführung der Pflanzungen gewährleistet werden muß.

Ersatzflächen

Die für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen, außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets befindlichen Ersatzflächen und die darauf zu verwirklichenden Ersatzmaßnahmen, sind im Bebauungsplan dargestellt und verbindlich festgesetzt (siehe hierzu auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan).

Kinderspielbereiche

Die ruhigen Wohnstraßen sollten Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsräume für Erwachsene sein. Zusätzlich sind umfangreiche private Grünflächen vorhanden.

7. **Bodenordnung**

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

8. **Flächenbilanz**

Baugebiet

Gesamtfläche	ca. 2,373	ha	(100%)
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,367	ha	(15,5%)
Wirtschaftswege	ca. 0,018	ha	(0,8%)
private Grundstücksfläche	ca. 1,718	ha	(72,4%)
öffentliche Grünfläche im Westen (gepl. Obstwiese)	ca. 0,270	ha	(11,3%)

Prozentangaben ohne
Berücksichtigung der
Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche

Gesamtfläche	ca. 1,314	ha
Fläche in direktem Zusammenhang mit dem Baugebiet	ca. 0,269	ha
externe Kompensationsfläche	ca. 1,045	ha

9. Kosten der Erschließung (Stand Juli 1997)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 2,5 Mio DM.

10. Empfehlungen und Hinweise

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden, 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.

Im Baugebiet besteht die Möglichkeit, daß anstehendes Schichtenwasser vorhanden ist. Vor der Hochbauplanung ist deshalb eine detaillierte Baugrunduntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet werden müssen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag und das Baugrundgutachten sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

Frankenthal, im Februar 1999/S018EB/tf990219

