

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICH DER BERGSTRASSE"

## DER GEMEINDE EBERTSHEIM

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

##### Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen oder Carports
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und welche sämtlichen planungs- sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
  - Grundflächenzahl: 0,6
  - max. Zahl der Vollgeschosse:  
Teilgebiete A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>: I  
Teilgebiet B: II
  - Staffelgeschosse sind ausgeschlossen
  - max. zulässige Gebäudehöhe:  
Teilgebiet A<sub>1</sub>: 2,45 m  
Teilgebiete A<sub>2</sub> und B: 6,25 m
- 2.2 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird die nordwestliche Ecke des Geltungsbereichs an der Bergstraße – gemessen an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus – festgelegt. Der Bezugspunkt ist im Plan dargestellt.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

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

- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

**4. Nebenanlagen, Garagen oder Carports**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

**5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 5.1 Innerhalb der im Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Plangebietsgrenze eine Hecke aus Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Sämtliches auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. dem Oberflächenentwässerungskonzept (MBPlan, „Bewirtschaftung des Niederschlagswassers“ vom 15.09.2021) für ein 20-jähriges 72h-Ereignis auf diesen zurückzuhalten. Hierfür ist über naturnahe Mulden ein Rückhaltevolumen von mind. 57,13 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen. Der Anschluss einer gedrosselten Einleitung mit einem definierten Abfluss von ca. 0,7 l/s sowie eines Notüberlaufs an die Kanalisation ist zulässig.
- 6.2 Die Funktion des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist nachhaltig zu sichern. Für jedes Baugrundstück sind den Bauantragsunterlagen die entsprechenden zeichnerischen und rechnerischen Nachweise beizufügen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).

### Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Einfriedungen

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 1.1 Innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> sind Dächer als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 2° zulässig.
- 1.2 Innerhalb Teilgebiet A<sub>2</sub> sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und einer Dachdeckung in Form von naturroten Biberschwanz-Ziegeln oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° und einer naturroten Blechdeckung in Schindelform zulässig.
- 1.3 Innerhalb Teilgebiet B sowie der mit „Ga 2“ bezeichneten Umgrenzung sind Flachdächer (Dachneigung maximal 2°) sowie Pult- und Satteldächer zulässig.
- 1.4 Innerhalb der mit „Ga 1“ bezeichneten Umgrenzung sind Garagen und Carports zur Bergstraße hin traufständig mit einem Pult- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 35° zu errichten. Die Dachdeckung hat mit naturroten Biberschwanz-Ziegeln zu erfolgen.
- 1.5 Innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> sowie der mit „Ga 1“ bezeichneten Umgrenzung sind außen verbaute Türen, Tore und Fenster als Holztüren, Holztore bzw. Holzfenster herzustellen. In der West- und Nordfassade sind Fenster mit einer Gliederung zu versehen und zweiflügelig, in zweiflügeliger Optik bzw. als Stulpfenster auszuführen.
- 1.6 Die in der Planzeichnung dargestellte nördliche Gebäudewand innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> ist als Sandsteinwand oder mit sandsteinartiger Verkleidung herzustellen. Öffnungen und Fenster in der Wand sind ausschließlich als stehende Formate zulässig.
- 1.7 Die privaten Verkehrs-/Erschließungsflächen sind innerhalb Teilgebiet A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> in grauem Basalt-Pflaster herzustellen. Alternativ zu einer vollflächigen Pflasterung ist auch eine Einfassung mit Basalt-Pflaster zulässig. In diesem Fall sind die übrigen Flächen versickerungsoffen, beispielsweise mit einem grauen Splitt-Belag oder ähnlich, herzustellen.
- 1.8 Dachbegrünung  
Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen.

**2. Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Bestandsmauer ist dauerhaft zu erhalten. Wenn die Mauer verputzt wird, ist ein berappter Putz zu verwenden.
- 2.2 Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die im Plan dargestellte westliche Einfriedungswand in der Form herzustellen, dass die Einfriedungskrone die Dachfläche des dahinter liegenden Baukörpers von der Bergstraße aus gesehen verdecken muss. Die Höhe der Wand muss mindestens 2,90 m, maximal 3,00 m betragen, gemessen vom jeweils angrenzenden Straßenniveau. Öffnungen in der Wand sind nur in sehr untergeordnetem Maße ab einer Höhe von 2,00 m und lediglich bis zu einer Größe von je 0,75 m<sup>2</sup> als stehende Formate zulässig. Die Wand ist als Sandsteinwand oder mit sandsteinartiger Verkleidung herzustellen.
- 2.3 Einfriedungen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nur als transparente, maximal 1,20 m hohe offene Einfriedung, z.B. als Draht-/Maschendrahtzaun, zulässig. Eine Begrünung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen ist zulässig.

### III. Empfehlungen und Hinweise

#### Denkmalschutz

Zusammen mit dem benachbarten Anwesen Bergstraße 6 handelt es sich um ein ehemaliges Hofgut aus dem 19. Jahrhundert, welches im „nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Dürkheim“ sowie in der Denkmaltopographie des Kreises Bad Dürkheim als bauliche Gesamtanlage aufgeführt ist. Es handelt sich damit als Bauwerksensemble um ein geschütztes Kulturdenkmal. Vor dem Abbruch der baulichen Anlagen im Plangebiet stellten diese zusammen mit den angrenzend noch vorhandenen Gebäuden einen Vierseithof dar. Das überplante Grundstück ist damit Bestandteil der denkmalrechtlich geschützten baulichen Gesamtanlage. Aus diesem Grund unterliegen alle Maßnahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht sowie ggf. der Baugenehmigungspflicht.

#### Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur vorgenannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m<sup>3</sup>) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird den Bauherren daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollten, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 15\text{cm}$ )
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u.ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

#### Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet sind keine registrierten Altablagerungen und Altstandorte vorhanden.

### Altbergbau

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht.

### Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen-technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### Wasserschutzgebiete

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht unmittelbar betroffen. Das Wasser des Mangelbach durchfließt auf seinem weiteren Verlauf ein WSG. Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.

### Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

### Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Mertesheim (Eistal-West)) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Von einer gemäß der Landesverordnung über die Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SÜVOA) erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführungen der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (geologisches Gutachten) und den spezifischen Randbedingungen (Topographie) unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit der Oberen Wasserbehörde abzustimmen. Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung soll sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen. Es wird angeregt/begrüßt die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Es wird empfohlen, die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Mulden aus Sicherheitsgründen entweder zu sichern oder auf maximal 30 cm Einstau auszulegen, was jedoch ggf. auch noch nicht kleinkindsicher ist.

#### Starkregen/Hochwasserschutz:

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse wird darauf hingewiesen, dass es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund sowie bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Leiningerland und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

#### Versorgungsnetz Pfalzwerke Netz AG

Da das Versorgungsnetz der Pfalzwerke Netz AG ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite ([www.pfalzwerke-netz.de](http://www.pfalzwerke-netz.de)) zur Verfügung steht.

#### Telekommunikationslinien der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig darum gebeten, sich mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

#### Brandschutz

Im Geltungsbereich ist nach Information der Verbandsgemeindewerke Leiningerland im Umkreis von 300 m eine Löschwasserentnahme von 2 x 48 m<sup>3</sup>/h über zwei benachbarte Hydranten möglich (max. 95 m<sup>3</sup>/h).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken sind nach DIN 14 090 zu planen. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz (Grundlage: Fassung Juli 1998 MinBl. Nr. 11 vom 15.08.2000 S. 234/260) ist grundsätzlich zu beachten.

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 to Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.

Die genannten Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Insbesondere bei der Straßenbauplanung und Grünflächenplanung sind noch weitere Aspekte des rettungs- und Löscheinsatzes zu beachten: Ein verkehrsberuhigter Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigte Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den

Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen. Die Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen) und die Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleiten der Gebäude mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern. Sperrvorrichtungen (z.B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind. Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

#### Landesarchäologie

Es sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Speyer.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

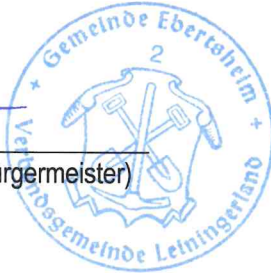
Die vorgenannten Auflagen und Festlegungen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

## Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, den Festsetzungen über die äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:  
Ebertsheim, den 05.05.2022

  
Findt (Ortsbürgermeister)



**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ebertsheim  
Frankenthal, im April 2022/S319/TF 220404**

Raum- und Umweltplanung  
Stadtplanung  
Sportstättenplanung  
Architektur

**MBPLAN** Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt  
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23  
67227 Frankenthal  
Fon 06233 - 366 566  
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str 11  
67069 Ludwigshafen  
Fon 0621 - 65 79 266  
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de  
info@mbplan.de

**Anhang: Pflanzliste (Empfehlungsliste, nicht abschließend)**

<b>Bäume II. Ordnung</b>		<b>Insekten- und Vogelgehölze</b>	
Acer campestre	Feld - Ahorn	Amelanchier ovalis var.pumila	Zwerg-Felsenbirne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Betula humilis	Strauch-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Chamaecytisus ratisbonensis	Zwergginster
Malus silvestris	Holzapfel	Daphne mezereum	Echte Seidelbast
Prunus avium	Vogelkirsche	Genista sagittalis	Flügelginster
Prunus domestica	Pflaume	Hypericum androsaemum	Mannsblut
Pyrus pyreaster	Holzbirne	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Salix spec.	Weide in Sorten	Rosa gallica	Essig-Rose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa pimpinellifolia ssp. spinosa	Bibernellrose
Sorbus domestica	Speierling	Salix arenaria	Sand-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere	Salix hastata	Spieß-Weide
		Spiraea decumbens	Zwergspiere
<b>Heimische Sträucher</b>		<b>Kulturobst (Hochstamm)</b>	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	<u>Apfelhochstamm</u>	
Acer campestre	Feld - Ahorn	Berner Rosenapfel	
Carpinus betulus	Hainbuche	Bohnapfel	
Corylus avellana	Hasel	Boskoop	
Cornus mas	Kornelkirsche	Engelberger	
Cornus sanguinea	Hartriegel	Salemer Klosterapfel	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Schwaigheimer Rambur	
Ligustrum vulgare	Liguster	Spätblühender Winterapfel	
Ligustrum vulgare lodense	Zwergliguster	Teuringer Rambour	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	<u>Birnenhochstamm</u>	
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche	Grüne Jagdbirne	
Prunus padus	Traubenkirsche	Klapps Liebling	
Prunus spinosa	Schlehe	Schweizer Wasserbirne	
Prunus cistena	Zwerg-Blutpflaume	Wildling von Einsiedeln	
Rhamnus frangula	Faulbaum	<u>Süßkirschen</u>	
Rosa canina	Hundsrose	Dollenseppler	
Rosa rubiginosa	Wein – Rose	Hedelfinger	
Rosa spinosa	Bibernellrose	Ritterkirsche	
Salix spec.	Weide in Sorten	<u>Sauerkirschen</u>	
Salix caprea pendula	Hängende Kätzchenweide	Schattenmorellen	
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide	Schwäbische Weinweichsel	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball		
Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere		