ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- MI MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- o OFFENE BAUWEISE
- b BESONDERE BAUWEISE HAUS-HOF-BAUWEISE ODER FORTSETZUNG DER VORH. BEBAUUNG
- FIRSTRICHTUNG RECHTWINKLIG ZUR SEITL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BAULINIE, BAUGRENZE – ÜBERBAUBARE FLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN
- GEHWEG, GRÜNSTREIFEN, FAHRBAHN, PARKBUCHTEN – ÖFFENTL. VERKEHRSFL.
- P ÖFFENTL. PARKFLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VER- UND ENTSORGUNG
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT TRAFO-STATION
- R REGENWASSERKANAL
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG 20 KV LEITUNG

WASSERWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN
- BACHLAUF: SULZBACH GEWÄSSER III. ORDNUNG MIT SCHUTZFLÄCHE

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
- LANDWIRTSCHAFTL. FLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN
- BRUNNEN BESTEHEND
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE U. SCHUTZFLÄCHE
- gfl GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ÜBER REGENWASSERKANAL
- ABGRENZUNGSBEREICH UNTERSCHIEDL. DACHNEIGUNG I, II, III
- A 25°-40° DACHNEIGUNG
- B 45°-57° DACHNEIGUNG
- C 20°-30° DACHNEIGUNG
- H HALTESTELLE
- ORTSRANDBEPFLANZUNG
- GRENZE DES RÄUML. GELTUNGSBEREICHES DES BEB. PLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG
- 1/31° BEST. WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHT. GESCHOSSZAHL DACHNEIGUNG
- BEST. NEBENGEBÄUDE
- ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

PLANZEICHEN, DIE KEINE FESTSETZUNGEN SIND
- GEPL. BZW. BEST. GRUNDST. GRENZE
- AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 302 ALTE FLURSTÜCKNUMMER
- 43 FLURSTÜCKSNUMMER
- 235 HÖHENLINIE MIT HÖHENANGABE ÜBER NN

BAUM- U. STRAUCHARTEN ZUR AUSWAHL

1. FREIWACHSENDE STRAUCHPFLANZUNG FÜR ORTSRAND

HUNDSROSE (Rosa canina)
SCHOTTISCHE ZAUNROSE (Rosa rubiginosa)
HARTRIEGEL (Cornus sanguinea)
HASEL (Corylus avellana)
HOLUNDER (Sambucus nigra)
SCHLEHE (Prunus spinosa)
SCHNEEBALL (Viburnum opulus / lantana)
WEISSDORN (Crataegus monogyna / oxyacantha)
LIGUSTER (Ligustrum vulgaris)
PFAFFENHÜTCHEN (Euonymus europaeus)
KORNELKIRSCHE (Cornus mas)
HECKENKIRSCHE (Lonicera xylosteum)
KREUZDORN (Rhamnus catharticus)
sowie vereinzelt Blütensträucher
z.B. FLIEDER (Syringa vulgaris)
SPIERSTRAUCH (Spirea arguta)
FORSYTHIE (Forsythia intermedia)
u.a.

2. BÄUME

2.1. BÄUME 1. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL.

BERGAHORN (Acer pseudoplatanus)
SPITZAHORN (Acer platanoides)
EDELKASTANIE (Castanea sativa)
WINTERLINDE (Tilia cordata)
SOMMERLINDE (Tilia platyphyllos)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)
TRAUBENEICHE (Quercus petraea)
ROTBUCHE (Fagus sylvatica)
VOGELKIRSCHE (Prunus avium)
WALNUSS (Juglans regia)
SÜSSKIRSCHE (Prunus)
SPEIERLING (Sorbus domestica)
u.a. Obstbaumhochstämme

2.2. BÄUME 2. ORDNUNG FÜR ORTSRANDBEPFL. UND VORGARTENBEREICH

FELDAHORN (Acer campestre)
SANDBIRKE (Betula verrucosa)
EBERESCHE (Sorbus aucuparia)
MEHLBEERE (Sorbus aria)
OXELBEERE (Sorbus intermedia)
BAUMHASEL (Corylus colurna)
HAINBUCHE (Carpinus betulus)
MANDELBAUM (Prunus amygdalus)
ZIERKIRSCHE (Prunus)
ZIERAPFEL (Malus)
SILBERAHORN (Acer sacharinum)

2.3. BÄUME AN GEWÄSSERN BZW. AN FEUCHTEN BIS FRISCHEN STANDORTEN

ESCHE (Fraxinus excelsior)
SCHWARZERLE (Alnus glutinosa)
SILBERWEIDE (Salix alba)
TRAUBENKIRSCHE (Prunus padus)
SUMPFEICHE (Quercus palustris)
STIELEICHE (Quercus pedunculata)
GRAUPAPPEL (Populus canescens)
PYRAMIDENPAPPEL (Populus nigra italica)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des § 17 Baunutzungsverordnung als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und der LBauO festgesetzt.

2. ENERGIELEITUNG
Unter der Hochspannungsleitung (20 KV) sind bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit dem Energieträger gestattet.

3. GARAGEN
Die Garagen müssen 6,00 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden.

4. AUSNAHMEN
Ausnahmsweise können Anlagen nach § 8 Baunutzungsverordnung, Abs. 3 Ziff. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

5. LADESTELLEN UND ABSTELLPLÄTZE
Alle Ladestellen einschließlich Abstellplätze im Gewerbegebiet für Lkw und Lastzüge müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6. LAGERFLÄCHEN
Abstell- und Ablagerungsplätze im Gewerbegebiet sind so einzurichten, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

7. PFLANZGEBOT
Die Zone zwischen Straße und Baugrenze im Gewerbegebiet ist gärtnerisch mit Straßen begleitendem und Gartenräume bildendem Gehölz anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von Pkw-Stellplätzen kann ausnahmsweise bis zu 30 % der Fläche gestattet werden.

8. DACHNEIGUNGEN
a) Alle zweigeschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbauten sind hierzu unzulässig.
b) Alle eingeschossigen Gebäude sind mit einem Satteldach oder Walmdach zu versehen. Bei eingeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von mind. 35 ° ist ein Kniestock von max. 1,00 m Höhe zulässig. Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise und einer Dachneigung ab 30 ° zulässig. Dabei darf in allen Fällen die Traufhöhe von 6,00 m über der festgesetzten Geländehöhe nicht überschritten werden. Dacheinschnitte dagegen können bis zur Hälfte der Dachfläche bei allen Bautypen zugelassen werden.
c) Alle Gebäude im Bereich A südwestlich der Schulstraße und nordöstlich der L 505 sowie links und rechts der Waltersbachstraße sind mit einer Dachneigung von 25 ° bis 40 ° zu versehen.
d) Alle Gebäude im Bereich B, südwestlich der L 505 und nordöstlich der Schulstraße sind mit einer Dachneigung von 45 ° bis 57 ° zu versehen.
e) Alle Gebäude im Bereich C, nordwestlich und südöstlich der Straße "Am Hintertor" sowie nordöstlich und südwestlich der L 505 sind mit einer Dachneigung von 20 ° bis 30 ° zu versehen.
f) Alle gewerblichen Gebäude im Gewerbegebiet können von 0 ° bis 25 ° Neigung als Satteldach ausgeführt werden. Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig.
g) Zur Dacheindeckung ist rottoniges Material zu verwenden.

9. EINFRIEDIGUNG
Die Einfriedigungen sind gegen die Straße und im Vorgartenbereich nicht höher als 1,00 m anzulegen.

10. FASSADENGESTALTUNG
Äußere Wandverkleidungen sind in glasiertem Material oder grellen Farben nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Am 05.08.1971 wurde der Bebauungsplan Eußerthal "Süd" der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz zur Genehmigung vorgelegt. Mit RE vom 21.04.1972 wurde nur das Teilgebiet A die Wohnbebauung genehmigt.
Der Ausschluß des Teilgebietes B erfolgte aufgrund der Stellungnahme des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes Neustadt. Darin hat dieses Amt unter Hinweis auf den Immissionsschutz bei der Bauleitplanung Bedenken bezüglich des Umfanges des Gewerbegebietes geäußert.
Um diese Bedenken ausräumen zu können, wurde die Abgrenzung der beiden Teilgebiete vorgenommen.
Die Gemeinde Eußerthal hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 02.06.1972 beschlossen, den Bebauungsplan "Süd", Teilgebiet B aufzustellen.
Das Gebiet umfaßt Gewerbe- und Mischgebiet. Die Ausweisung dieser Gebiete wurde notwendig, da ortsansässige Gewerbebetriebe Gelände zur Erweiterung benötigen.
Die Planung des Teilgebietes B wurde entsprechend der vom Gewerbeaufsichtsamt geäußerten Bedenken überarbeitet.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Die Änderung wird damit begründet, daß für die im Bebauungsplan "Süd" im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L 505 ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen kein öffentliches Erfordernis besteht und zweckmäßig im Baugelände unter Berücksichtigung des Straßensichtwinkels ausgewiesen werden sollte. Auch zwingen die laufenden Nachfragen nach Bauland, wie aber auch die gestiegenen Bodenpreise und die Belastung durch Erschließungs- und Kanalbaukosten zur Planänderung.
In diesem Zusammenhang wurde auch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausweisung der öffentlichen Wege entlang des Sulzbaches im Planbereich beschlossen mit der Begründung, daß der Geländeerwerb und die laufende Unterhaltung der öffentlichen Wege zu unzumutbaren Belastungen der Gemeinde führen würden. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Neustadt a.d.W. würde ihm die planerische Festsetzung einer entsprechenden Schutzfläche als Räumstreifen für die Unterhaltung des Sulzbaches genügen, wobei diese Schutzflächen von jeglicher Einfriedigung und Bepflanzung freizuhalten wäre.

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist gegeben.

Das Baugebiet kann ohne Schwierigkeiten an die zentrale Kanalisation angeschlossen werden.

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen rund 480.000,-- DM.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baugelände ist noch Privateigentum.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Das Gelände wird entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan umgelegt und vermessen.
2. Die Flächen des Gemeinbedarfs werden in das Eigentum der Gemeinde überführt.

DETAILLIERTE KOSTEN:

1. Kanalisation	168.000,-- DM
2. Wasserversorgung	84.000,-- DM
3. Stromversorgung	5.000,-- DM
4. Straßenbau	200.000,-- DM
5. Umlegungs- und Vermessungskosten	3.000,-- DM
6. Planungskosten	16.000,-- DM
7. Sonstiges und Unvorhergesehenes	4.000,-- DM
Gesamtaufwand für die Erschließung:	480.000,-- DM

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG NACH § 13 BUNDESBAUGESETZ:

Der Eigentümer des Grundstücks Pl.Nr. 46/9 beabsichtigt die Erweiterung seiner bestehenden Fremdenpension in nordöstlicher Richtung ca. 10 m über die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Süd" festgesetzten überbaubaren Flächen und der Abgrenzung des Bebauungsplanes hinaus. Die Grundzüge der Planung bleiben dadurch berührt, da der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil mit Nebengebäuden bereits bebaut ist und öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Die Erweiterung der Fremdenpension und damit verbundenen fremdenverkehrlichen Aktivität liegt im Interesse der Gemeinde und entspricht auch der Aussage der Nahbereichsuntersuchung und der Flächennutzungsplanung.

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Die Ortsgemeinde Eußerthal hat in der Sitzung des Gemeinderates am 06.03.1985 die 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Grundstück Pl.Nr. 295/4, sowie die nordöstlichen Teilflächen der Grundstücke 295/3, 296/2 und 297 bis zur im Bebauungsplan ausgewiesenen Planstraße C sollen nicht in die Umlegung einbezogen werden.

Änderung Grenzabstand bei An- und Umbauten (Bauwich) an bestehenden Gebäuden.

Die Dachneigungen wurden in den dargestellten Bereichen des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
A 25 ° bis 40 °
B 45 ° bis 57 °
C 20 ° bis 30 °

Entgegen der ursprünglichen Festsetzung wurde die Straße "Am Waltersbach" in ihrem Querschnitt reduziert.

Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück Pl.Nr. 1636/4 wurde erweitert.

- DER GEMEINDE- / ~~STADT~~RAT Eußerthal HAT AM 06.03.1985 DIE ~~AUFSTELLUNG~~/ ÄNDERUNG/ ~~ERWEITERUNG~~ DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 23.04.1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

- DER ORTSGEMEINDE-/ ~~STADT~~RAT Eußerthal HAT NACH § 2a, Abs. 2 BBauG AM --------- DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 09.07.1985 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 25.07.1985 DURCHGEFÜHRT.

- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT ÜBER DIE DAUER EINES MONATS VOM 10.08.1987 BIS EINSCHL. 11.09.1987, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDE-/~~STADT~~RATES VOM 16.10.1985, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 29.07.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

- WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN keine BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT.
DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDE-/~~STADT~~RATES VOM ---------- BEHANDELT.
DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM ---------- MITGETEILT.

- DER GEMEINDE-/~~STADT~~RAT HAT NACH § 10 BBauG AM 14.10.1987 DEM BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

Eußerthal, DEN 7.8.1986

(Stamp: Gemeinde Eußerthal 2 – Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels)
(DIENSTSIEGEL)

Lorenz
(BÜRGERMEISTER)

- GENEHMIGUNGSVERMERK: V. FERTIGUNG

(Stamp: Kreisverwaltung Südliche Weinstraße 12 in Landau i. d. Pfalz)
Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Rechtsvorschriften werden nicht verletzt.
Landau i. d. Pf., den 15. März 1988
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße
- Bauabteilung -
Kegler
Architekt

- DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG NACH § 12 BBauG SIND AM 28.03.88 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

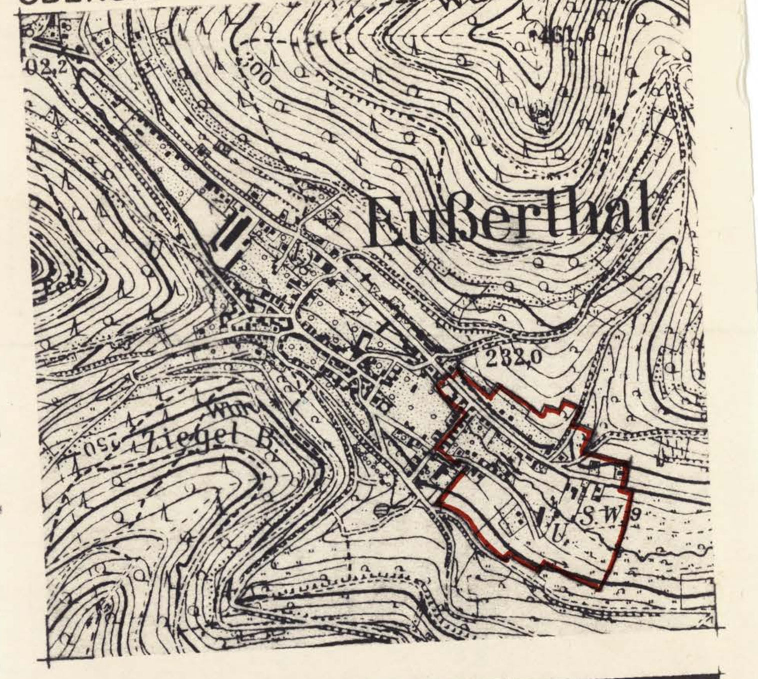
Ausfertigung

Annweiler am Trifels 09. AUG. 1993
(Stamp: Gemeinde Eußerthal 1 – Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels)
Engel
Ortsbürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

1. §§ 1, 2, 2a, 8, 9, 9a, 10, 30, 33 und 125 des Bundesbaugesetzes i.d. Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
2. §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1757)
3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833 und 834)
4. § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz i.V. mit § 123 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 53) in der jeweils gültigen Fassung.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 10000



BEBAUUNGSPLAN
·SÜD· 3. ÄNDERUNG
DER ORTSGEMEINDE
EUSSERTHAL

KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE
-BAUABTEILUNG-
K.K. [signature]

DATUM	19.09.85
BEARB. GEZ.	KÜ/ST/JÄ
GEPR.	K.
MST.	1:1000
PROJ.-NR.	AN 9
BLATT-NR.	5
BLATT-GR.	140/60