

# BEBAUUNGSPLAN "TEILÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HANGEN-WEISHEIMER STRASSE" IN DER GEMEINDE EPPELSHEIM



## Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GRZ 0.4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

### Baugrenze

- Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung) im Bereich öffentliche Grünflächen (§ 9 (1), 12, 14 und (6) BauGB)

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1), 20 und (6) BauGB)
- Nummerierung der Ausgleichsflächen

### Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1), 10 und (6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhenlinien

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394)
- Bauverfahrenverordnung (BauVV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)
- Planungsrecht 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 366), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2022 (GVBl. S. 400)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz (LNSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 Nr. 88)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 202)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (GVBl. S. 133)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 21. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2020 (GVBl. S. 543)
- Landesplanungsgesetz (LPLG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 285)
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UWSchHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)
- Landesstattdarstellungsgesetz (LStDG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Landesarchivgesetz (LArchG) vom 21. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2017 (BGBl. I S. 306)
- Bundesfernsehtagegesetz (FBTG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 11. März 1998 (BGBl. I S. 402), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2017 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2002 (BGBl. I S. 2690, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 11. März 1998 (BGBl. I S. 402), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz) vom 30. Juni 2015 (BGBl. I S. 2193)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2688)
- Landesenergieeffizienzgesetz (LEEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2015 (GVBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 409)
- Landesenergieeffizienzgesetz (LEEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 1217), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 8. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesgesetz über die Umweltschadenshaftung (LWSchHG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. März 2019 (GVBl. S. 151)
- Umweltschadenshaftungsgesetz (USchHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. März 2021 (BGBl. I S. 348)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juni 2014 (BGBl. I S. 1096), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 205)
- Gesetz zur Erzeugung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2022 (BGBl. 2022 Nr. 200)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2498), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2512)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 49)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 196), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 3. Januar 2022 (BGBl. I S. 15)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landesgesetz - SolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

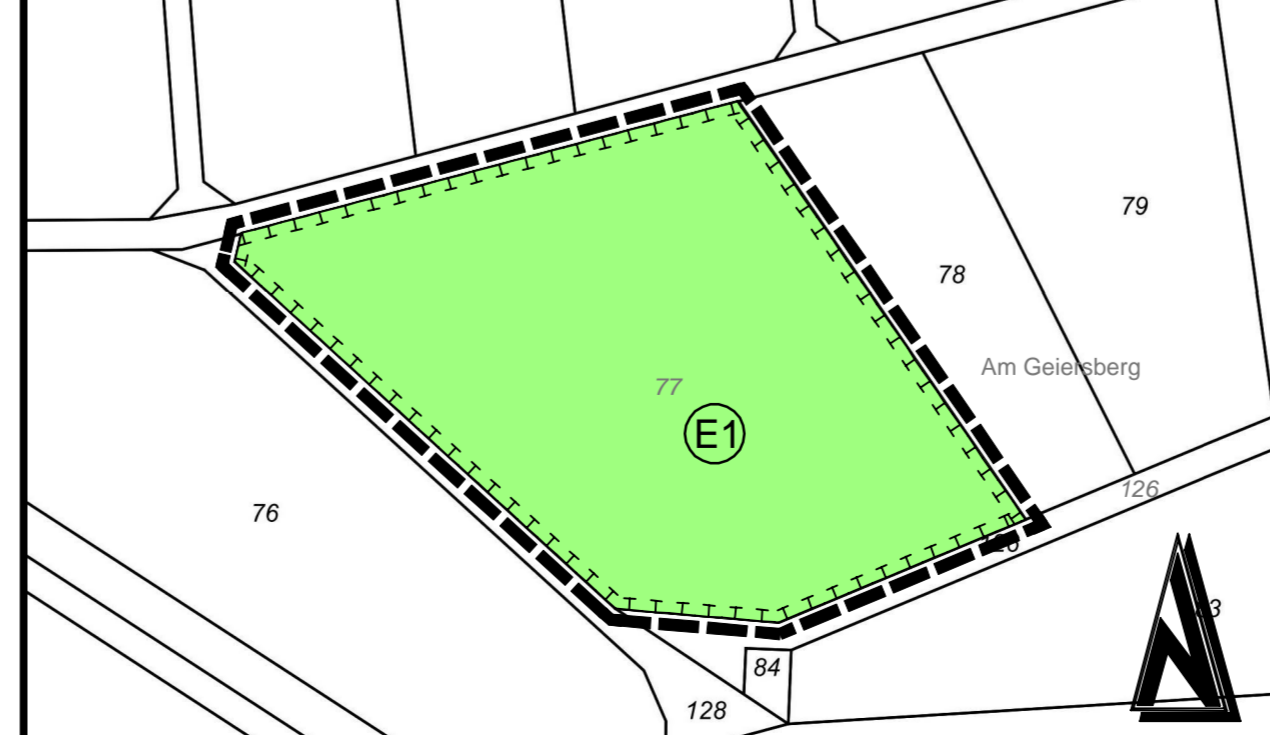
## Übersichtsplan ohne Maßstab



## Verfahrensvermerke

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die Gemeinde Eppelsheim hat am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p><b>Frühzeitige Auslegung und Behördenbeteiligung</b></p> <p>Am 02.11.2022 wurde gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert.</p> <p>Mit Schreiben vom 21.11.2022 wurden vom 24.11.2022 bis einschließlich 02.01.2023 gem. § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt und darum gebeten Angaben zum Umweltbericht zu machen.</p> <p>Eppelsheim, den _____ Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</b></p> <p>Am 11.09.2023 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ durchgeführt.</p> <p>Vom _____ bis _____ wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Betätigung beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis ersichtlich bekannt gemacht, dass Beserken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Eppelsheim, den _____ Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Die Gemeinde Eppelsheim hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der aktuell gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>BEBSCHLOSSEN</p> <p>Eppelsheim, den _____ Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin</p>	<p><b>Ausfertigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.</p> <p>Eppelsheim, den _____ Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin</p>	<p><b>Öffentliche Bekanntmachung/ Inkrafttreten</b></p> <p>Am _____ wurde dieser Bebauungsplan bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung im Nachrichten Blatt der Verbandsgemeinde Alzey-Land vom _____ wurde diese Satzung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Eppelsheim, den _____ Ute Klenk-Kaufmann, Ortsbürgermeisterin</p>	<p><b>Genehmigung</b></p> <p>Die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 (2) BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt.</p> <p>Kreisverwaltung Alzey-Worms, den _____</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Externe Ausgleichsfläche, M. 1:1000



## Nutzungsschablone

Bezugshöhe ist die das Grundstück erschließende Straße (Bezugsstraße) auf der Straßenachse senkrecht zur Mitte der gemeinsamen Grenze von Bezugsstraße und Grundstück gemessen. Die Bezugsstraße ist in den Baugebietsbezeichnungen durch eine entsprechenden Buchstabenergänzung definiert.

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse	Dachformen	WA1x	II	WA2x	II
GRZ	GFZ	SD = Satteldach ZD = Zeltdach WD = Walmdach KWD = Krüppelwalmdach VPD = verastertes Pultdach PD = Pultdach FD = Flachdach	0,4	0,8	0,4	0,8
Bauweise	Hausform	Hausformen: D: Doppelhäuser E: Einzelhäuser H: Hausgruppen/ Reihenhäuser	o		o	
Traufhöhe	max. Firsthöhe Höhe baulicher Anlagen	Bauweise: o: offene Bauweise g: geschlossene Bauweise a: abweichende Bauweise	-	FHmax = 9,50m	-	FHmax = 10,50m
Dachform Hauptgebäude	Dachneigung Hauptgebäude		SD,WD,KWD FD	20° - 45° 0° - 4°	SD,WD,KWD FD	20° - 45° 0° - 4°

X: Platzhalter für die Bezeichnung der Planstraße, die für die Bezugshöhe heranzuziehen ist

Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum
----------	-------------	---------	-------

Bauherr / AG	Ortsgemeinde Eppelsheim Kreis Alzey-Worms				
Projekt Bez.	Bebauungsplan "Teiländerung und Erweiterung Hangen-Weisheimer Straße" in der Ortsgemeinde Eppelsheim				
Zeichnung	Bebauungsplan	Maßstab	1:500	Anhang	
Zeichen	JO	KG	KG	Blattgröße	1,29 / 0,59
Datum	Jan 2024	Jan 2024	Jan 2024	Blatt Nr.	
Projekt Nr.	2022041			Bauherr / AG	
Erstverfasser	Lutpoldstraße 60a 67806 Rockenhausen Telefon: +49 6361 919-0 E-Mail: info@igr.de				