



ORTSGEMEINDE EICH VG EICH

Bebauungsplan "Ibersheimer Straße"

Bebauungsplan Stand: 28.03.2025 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-16
Projekt-Nr.:	Datum:	28.03.2025	
ETS 986/01a	Geprüft:		
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		



Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt

Eich, 05.05.2025

gez. Horst Widder
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am 19.06.2025

Eich, 03.07.2025



gez. Horst Widder
(Ortsbürgermeister)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO als Orientierungswert genannte max. Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4. Es wird die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind im **WA** nicht zulässig.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Im **WA 2** dürfen sie maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses). Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten mindestens 1 m (begehbare Breite) zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Im **WA** ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig.

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach beträgt im **WA 1** 7 m und im **WA 2** 10,5 m. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf die Oberkante des jeweils höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika). Überschreitungen für Solaranlagen sind zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts. Bei Eckgrundstücken ist der tiefer liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die jeweilige Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderliche öffentlichen Verkehrsfläche trifft. Die Geländeoberfläche bzw. die Höhenlage der Grundstücksgrenze von Grundstücksflächen, die für bauliche Anlagen und Nebenanlagen genutzt werden, ist an diesen Höhenbezugspunkt anzugleichen.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA** wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen/Reihenhäuser (H) zulässig.

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, ebenfalls die giebelständige Gebäudestellung dann mit einem gemeinsamen First zur Ausführung kommt. Auch bei Gebäuden mit Pultdach muss dann gesichert sein, dass die jeweils höchsten Teile des Daches aneinandergrenzen, so dass die Dachneigungen voneinander weg zeigen.

A.4 Breite der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Grundstücke beträgt 6 m.

A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite über die gesamte Breite einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.

A.5.2 Gartenhäuschen, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zwischen Gebäude und Erschließungsstraße(n) nicht zulässig.

A.5.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind, nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

A.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern sowie auf 1 WE in Hausgruppen/Reihenhäusern begrenzt. Im **WA 2** sind bei 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss max. 8 WE in einem Gebäude zulässig.

A.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Haupteerschließungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 7,50 m festgesetzt. Die Mozartstraße wird mit gleichbleibender Breite von 8 m nach Süden verlängert. Die Anbindung an die K 46 und die konkrete Ausgestaltung des Knotenpunktes mit den Abbiegespuren erfolgt in Abstimmung mit dem LBM Worms.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der vorhandenen Wirtschaftsweg entlang der K 46 wird übernommen und als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der vorhandenen Wirtschaftsweg im Westen wird, soweit es zur verkehrlichen Erschließung erforderlich ist, auf 7,5 m Breite ausgebaut. Die Fortsetzung nach Süden wird als Verkehrsfläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Als Verbindung zwischen den Erschließungsstraßen werden in etwa mittig gemäß Planzeichnung 3 m breite Fußwege festgesetzt, die bei Bedarf auch der Aufnahme von Regenwasserkanälen dienen.

A.7.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Vor der Einmündung in die K 46 sind Grundstückszufahrten unzulässig.

A.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.8.1 Umspannstation

Das Erfordernis und mögliche Standorte werden mit dem zuständigen Versorger abgestimmt.

A.8.2 Schmutzwasserpumpwerk

Das Erfordernis und mögliche Standorte werden mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) abgestimmt.

A.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung genutzt wird, in den Regenwasserkanal einzuleiten und auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in die zentralen Versickerungsflächen.

A.10 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.10.1 Flächen für die Versickerungsbecken

Die Grundstücke für die Versickerungsbecken werden auch als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen mit den Versickerungsbecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche mit Randeingrünung durch standortheimische Gehölze und Bäume 2. Ordnung anzulegen und zu unterhalten.

A.10.2 Wiesenwege

Die Kanaltrassen für den Zufluss in die Versickerungsflächen werden gemäß Planzeichnung als 3 m bzw. 4 m breite Wiesenwege angelegt.

A.10.3 Baumreihen auf Wiesenstreifen

Zur Eingrünung und als Abstandsgrün sollen im Osten zur Ibersheimer Straße (K 46) und im Süden am Ortsrand extensive Wiesenflächen angelegt und mit einer Baumreihe gemäß Planzeichnung bepflanzt werden.

A.10.4 Wiesenflächen

Bis zur Nutzung als Erschließungsstraße im Falle einer baulichen Entwicklung nach Süden wird der Freihaltebereich als öffentlicher Wiesenstreifen angelegt und unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB).

A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16. c) BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. nach § 78b WHG in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ergänzend zum technischen Hochwasserschutz durch die Rheindämme und Polder sind geeignete Objektschutzmaßnahmen, wie beispielsweise im Merkblatt DWA-M 553 dargelegt, vorzusehen.

A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig.

Diese Grünflächen/Gärten sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen (vgl. Vorschlagsliste) anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum (vgl. Vorschlagsliste) und mit Stammumfang von min-

destens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12.2 Öffentlicher Straßenraum und Grünflächen

Im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (vgl. Vorschlagsliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

A.12.3 Dachbegrünung

Dächer der Hauptgebäude und Garagen mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv (mit mind. 10 cm Substrat) zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

A.12.4 Regenwasserrückhaltung

Die Grundstücke für die Versickerungsbecken werden auch als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen mit den Versickerungsbecken sind unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche mit Randeingrünung durch standortheimische Gehölze und Bäume 2. Ordnung anzulegen und zu unterhalten.

A.12.5 Stellplätze

Alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sowie öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.12.6 Vogelschutz

Große Eckverglasungen (beidseitig über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind unzulässig.

Große Glasflächen (über 1,50 m hoch und mehr als 2 m breit) sind, wenn sie sich an zwei Seiten von Gebäuden gegenüber liegen (etwa bei durchgehenden Fluren) unzulässig.

Verglasungen an Gebäudeteilen, in denen sich keine Personen dauerhaft aufhalten, sind aus geriffeltem Glas oder Milchglas herzustellen.

Auf Glasflächen, die einem benachbarten Gehölzbestand zugewandt sind, sind Punkt- oder Linienrastern oder für den Menschen nicht sichtbare UV-Markierungen anzubringen.

A.12.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig. Unzulässig sind nicht zur Erde ausgerichtete Leuchten.

A.13 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und b) BauGB)

A.13.1 Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe

Im Geltungsbereich ist die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

A.14 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.14.1 Passiver Lärmschutz

Entlang der K 46 sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018 - 07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 wie sie vom Gutachter entlang der K 46 ermittelten wurden (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; 2021).

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018- 01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Bei maß-

geblichen Außenlärmpegeln von mehr als 65 dB(A) sind für Räume mit Aufenthalts- oder Schlafnutzungen Lüftungsanlagen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Für Außenwohnbereiche im Bereich von maßgeblichen Außenlärmpegeln höher als 65dB(A) ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Beurteilungspegel tags > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall oder durch Änderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der K 46 geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

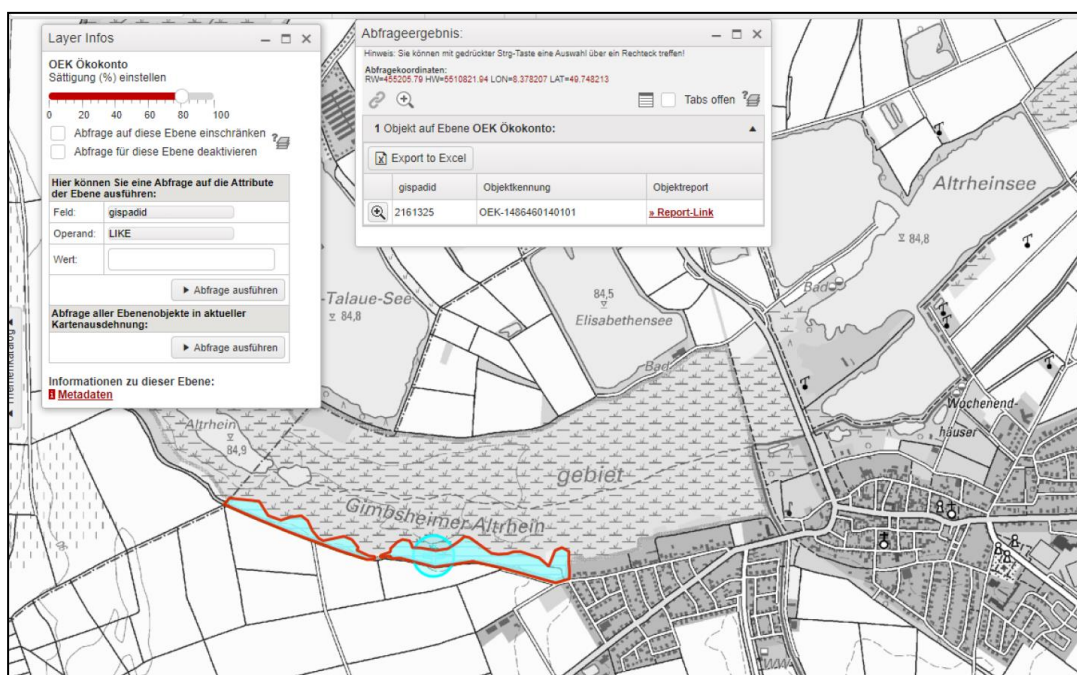
A.15 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

A.16 Zuordnungsfestsetzung für sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 BauGB)

Die externen Maßnahmenflächen sind Teil der Ökokontofläche OEK-1486460140101 der Verbandsgemeinde/Ortsgemeinde Eich im Naturschutzgebiet „Gimbsheimer Altrhein“ (Eich Fl. 17 Nr. 1+3+5/12 – Altrhein Außenbogen). Hier wurden 79.244 m² Ackerfläche zu 72.643 m² Nass-/Feuchtwiese (m²), 6.000 m² Streuobstwiese und 601 m² Gebüsch/Strauchgruppe umgewandelt. Es erfolgt eine Abbuchung von 7.496 m².



B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

B.1 Fassaden, Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)

B.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussschläuchen ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können.

B.1.3 Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten mindestens 1 m (begehbare Breite) zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.

B.1.4 Die Dachform und Dachneigung wird im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt:

Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen:

Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pultdach 0° - 18°

Satteldach, Walmdach, Zeltdach 15° - 45°

Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 15°

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist oder die gleiche Dachform und -neigung wie bei dem Hauptgebäude zur Ausführung kommt.

B.1.5 Dachaufbauten (Gauben und Zwerch- bzw. Zwerggiebel) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als die Hälfte der Gebäudelänge sein. Durch die Ausbildung von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Dachtraufe nicht wie bei Zwerch- bzw. Zwerggiebeln durchbrochen werden.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang: mindestens 1,25 m,

- zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,25 m,

- vom First, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m,

- von der Traufe, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m (gilt nicht für Zwerch- bzw. Zwerggiebel).

B.1.6 Dächer der Hauptgebäude und Garagen mit einer Neigung kleiner/ gleich 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachgauben. Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Er-

richtung von Solaranlagen benötigt werden. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

B.1.7 Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

B.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,50 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

Am südlichen Ortsrand sind entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzhecken anzulegen.

Einfriedungen sind als Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune oder Laubgehölzhecken (vgl. Pflanzenvorschlagsliste der Hinweise des Bebauungsplanes) herzustellen. Blickdichte (auch durch Folien o.ä.) Zäune sind nur in Verbindung mit vorgepflanzten Laubgehölzhecken zulässig.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

B.3 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.

C HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Rheinland-Pfalz)

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 dürfen längs der Kreisstraße 46 Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

C.2 Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich mit hohem Grundwasserstand

Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB wird die Lage des Plangebietes im überschwemmungsgefährdeten Bereich im Bebauungsplan vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in der von Deichen und Dämmen oder sonstigen Hochwasserschutzanlagen geschützten Rheinniederung. Ein Versagen oder Überströmen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen kann nicht völlig ausgeschlossen werden und führt dann zu einer vollständigen Überflutung des Plangebietes. Das Plangebiet liegt somit in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich bzw. nach § 78b WHG in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Ergänzend zum technischen Hochwasserschutz durch die Rheindämme und Polder sind geeignete Objektschutzmaßnahmen, wie beispielsweise im Merkblatt DWA-M 553 dargelegt, vorzusehen.

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Kellergeschosse sind aufgrund des hohen Grundwasserstands, der bei Hochwasser und „drückendem Grundwasser“ noch steigen kann, generell abzudichten („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne).

In Gebieten nach §78b WHG sind zudem nach §78c WHG Heizölverbrauchsanlagen verboten.

C.3 Archäologische Bodenfunde

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

C.4 Kampfmittel

Die für die Erschließungsarbeiten arbeitsschutz- und versicherungsrechtlich notwendige Bestätigung der Kampfmittelfreiheit wurde bestätigt. Für das Projekt „Eich, Baugebiet Ibersheimer Straße“ konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

C.5 Boden: Oberboden / Baugrubenaushub

Jedem Bauherren wird empfohlen, hinsichtlich Gründung, Unterkellerung und Abdichtung ein Boden- und Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der entsprechenden Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 19639, DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist in Mieten < 2,0 m ab- oder zwischenzulagern. Es darf generell nicht entlang der hangseitigen Böschungsschulter gelagert werden.

C.6 Boden: Altlastenverdacht

Generell wird auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen.

In der Planzeichnung ist ein verfülltes und abgedecktes historisches Gas-Bohrloch und sein 5 m Schutzbereich gekennzeichnet. Sofern die Fachbehörde nach aktueller Prüfung nicht anders entscheidet, dürfen diese nicht überbaut werden.

C.7 Radonvorsorge

Keine Ausweisung von Radonvorsorgegebieten in Rheinland-Pfalz nötig (<https://lfu.rlp.de>)

Gemäß § 121 Abs. 1 StrlSchG sind bis Ende 2020 Radonvorsorgegebiete auszuweisen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Geologische Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz beauftragte Messungen im Boden haben gezeigt, dass in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Vorsorgegebiet ausgewiesen werden muss.

Dies wird durch die Radonmessungen in der Raumluft von Häusern belegt, die seit 2003 im Auftrag des Ministeriums durchgeführt wurden.

Radonvorsorgegebiete sind Gebiete, für die erwartet wird, dass der Referenzwert für Radon von 300 Bq/m³ in einer beträchtlichen Zahl von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnräumen) oder Arbeitsplätzen überschritten wird. Da für Neubauten und Arbeitsplätze in solchen Gebieten besondere Auflagen gelten, werden sie behördlich ausgewiesen und veröffentlicht.

Das Kriterium für die Gebietsausweisung ist, dass in mindestens 75 Prozent des auszuweisenden Gebiets der Referenzwert in mindestens zehn Prozent der Anzahl der Gebäude überschritten wird. Dies bedeutet eine etwa dreimal häufigere Überschreitung als im restlichen Bundesgebiet. In Rheinland-Pfalz gibt es keine solchen Gebiete. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Weitere Informationen zu Radon finden Sie im aktuell veröffentlichten Radonmaßnahmenplan sowie in den aktualisierten Radoninformationen auf der LfU-Homepage.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radon-sanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

C.8 Entwässerungssystem

Im Baugebiet sieht das Entwässerungskonzept ein Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt.

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet möglich ist, soll das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in mehrere Versickerungsbekken eingeleitet und zur Versickerung gebracht werden.

Die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung sowie zur Bewässerung von Gärten und Gründächern wird unter Beachtung der hierfür geltenden technischen Regeln und Anzeigepflichten empfohlen.

C.9 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet der Zone IIIb zu der Gunsten Stadtwerke Mainz (Rechtsverordnung vom 28.02.2008).

Die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 sind zu beachten.

Wenn während der Bauphase durch starke Niederschläge ein Aufstau auf grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

C.10 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

C.11 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

C.12 Insektenschutz / Kleintierschutz / Nisthilfen

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des zukünftigen § 41a BNatSchG zum Insektenschutz zu beachten. Bis zu dessen Rechtskraft oder einer Regelung im LNatSchG RLP wird auf die Regelungen des § 21 NatSchG Baden-Württemberg verwiesen.

Um die Fallenwirkung von Lichtschächten, Kellertreppen oder offenen Wasserfässern für Kleintiere zu reduzieren, sind sie entweder abzudecken oder so zu gestalten, dass ein Entkommen möglich ist.

Es wird empfohlen als Initialmaßnahme an/in den Neupflanzungen Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse anzubringen.

C.13 Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

C.14 Pflanzenvorschlagsliste

Die nachfolgende Pflanzenvorschlagsliste stellt eine Vorauswahl geeigneter und primär auszuwählender Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.

Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung (ggf. in Rücksprache mit der UNB) erforderliche standortbezogene Konkretisierung u.a. mit Blick auf die Klimaresilienz.

Wiesenanlagen (wie z.B. am RRB) mit Kontakt zur freien Landschaft sind mit gebietseigenem standortangepasstem Regiosaatgut aus dem Produktionsraum Nr.6 "Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben, anzusäen.

Da bzw. sofern sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet Kirschbaumplantagen befinden, ist bei der Auswahl von Bäumen und Gehölzen darauf zu achten, dass diese keine roten Früchte tragen. Dies hilft potentielle Schädlinge (bspw. Kirschessigfliegen) fern zu halten und somit Pflanzenschutzmittel zu reduzieren.

Pflanzenvorschlagsliste UNB Landkreis Alzey Worms

Straßenbäume - Sie sind meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum). Daher ist der Einsatz von Baumrigolen mit Speicherelementen immer zu prüfen.	Anlagenbäume - Sie sind Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebungen im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)	
Acer campestre - Feldahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer monspessulanum - Burgen Ahorn	Acer monspessulanum - Burgen Ahorn
Acer opalus -schneeballblättriger Ahorn	Acer opalus - schneeballblättriger Ahorn
Alnus cordata - Italienische Erle	Acerx zoechense -Zoescheners Ahom(Roter Feldahom)
Alnus x spaethii - Spaeths Erle	Aesculus x camea - Rotblühende Rosskastanie
Amelanchierarborea - Baum-Felsenbirne	Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus 'Fasti-giata', 'Frans Fon.', 'Lucas' -schmalkronige Hainbuche	Celtis australis - südlicher Zürgelbaum
Ostrya carpinifolia -Hopfenbuche	Cornus mas - Komelkirsche
	Fraxinus ornus 'Mecsek' - Manna Esche
	Fraxinus omus 'Obelisk', 'Rotterdam' - Manna Esche
	Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum
	Malus spec. - Apfelbäume
	Morus alba - Weißer Maulbeerbaum
	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Quercus macranthera - Persische Eiche
	Sorbus aria 'Magnifica' • echte Mehlbeere
	Sorbus badensis - Badische Mehlbeere
	Sorbus domestica - Speierling
	Sorbus latifolia - Breitblättrige Mehlbeere
	Sorbus thuringiaca Thüringische Mehlbeere
	Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
Bäume 1. Ordnung (große Bäume)	
Acer platanoides 'Emerald Qu.', 'Globosum', 'Olmsted'	Juglans regia - Walnus
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche	Platanus x hybride - Ahomblättrige Platane
Quercus cerris - Zerreiche	Tilia cordata 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo' • Winterlinden Sorten divers.
Quercus frainetto • Ungarische Eiche	Tilia mandshurica -Mandschurische Linde
Tilia tomentosa 'Szeleste' -schmalkronige Silberlinde	Tilia tomentosa - Silber Linde
	Ulmus-Hybriden 'New Horizon', 'Columella', 'Lobel', 'Rebona', 'Regal'

Pflanzenvorschlagsliste Dachbegrünung UNB Landkreis Alzey Worms

Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Aquilegia vulgaris	Gewöhnliche Akelei
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Eryngium campestre	Feld-Mannstreu
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Gypsophila repens	Poisterschleierkraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen

Ononis spinosa -	Dorniger Hauhechel
Origanum vulgare	Echter Dost
Pulsatilla vulgaris	Gewöhnliche Küchenschelle
Saxifraga paniculata	Rispen- Steinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum telephium	Große Fetthenne
Sempervivum tectorum	Gewöhnliche Hauswurz
Thymus praecox	Frühblühender Thymian
Thymus serpyllum	Sand Thymian

Pflanzenvorschlagsliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenvorschlagsliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenvorschlagsliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball