# STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE, 2. BAUABSCHNITT, 2. TEILÄNDERUNG"

Füllschema der Nutzungsschablone

| Gebietsart | Geschossigkeit / maximale Traufhöhe | GI | II Thmax=11.0m |
|---|---|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | 0.8 | (1.6) |
| Bauweise | Dachneigung | a | siehe Textl. Festsetzungen |

## LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

(1.6) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

Thmax= — Traufhöhe als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

110 KV-Leitung mit Leitungsschutzstreifen beiderseits 20.0 m

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

zu pflanzender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.

## VERFAHRENSDATEN

Der Stadtrat Edenkoben hat am 28.09.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 04.04.2008

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte am 04.04.2008 /vom 16.06.2008 bis zum 17.04.2008

Das Verfahren zur Beteiligung Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs.1 BauGB am 03.04.2008 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04.04.2008

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach Bekanntmachung vom 20.12.2008 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 08.09.2008 bis zum 06.09.2008 öffentlich aus.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden ... Anregungen vorgebracht.
Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 04.03.2008 behandelt.
Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Der Stadtrat hat nach § 12 BauGB am 06.03.2008 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

1. Fertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Edenkoben, den 06.03.2008

Stadt Edenkoben

Stadtbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2008

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung zeichnerisch abgegrenzten Teilbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegelände Venninger Straße, 2. Bauabschnitt.

Änderungen gegenüber der bislang rechtskräftigen Planfassung sind im Text hervorgehoben. Soweit einzelne Textpassagen der bislang gültigen Planfassung für das von der Planänderung betroffene Teilgebiet keine Gültigkeit haben, werden diese nicht mit abgedruckt.

### I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung.

2. Ausnahmen
Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind, außer den in Abs. 3 Ziffer 1 genannten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

3. Bauweise
~~Als besondere Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass Gebäude entsprechend den überbaubaren Flächen und Grenzbebauungen möglich sind.~~
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 Metern Länge sowie Grenzbebauungen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude
Sockelhöhen dürfen von Oberkante Fußboden des Erdgeschosses bis Oberkante Straßenkrone nicht höher als 1,20 m angelegt werden.

5. Ladestellen und Abstellplätze
Alle Ladestellen einschließlich Abstellplätze im Industriegebiet müssen auf den Grundstücken untergebracht werden.

6. Energieleitungen
Im Bereich der 110 kV- Hochspannungsleitung ist beiderseits ein 2,00 m Abstand für Hochbauten einzuhalten. Werden Gebäude unter der 110 KV-Leitung errichtet, dann sind folgende Vorschriften der Pfalzwerke verbindlich:
Gebäudehöhe (First) maximal 7,50 m über vorhandenes Industriegleis.
Die Dachneigung aller Gebäude in diesem Bereich, müssen mindestens 15° betragen.
Der verbleibende Sicherheitsabstand von First zur tiefsten Stelle der 110-KV- Leitung muss mindestens 4,00 m betragen.
Alle Bauanträge für die Grundstücke im Bereich der 110-KV-Leitung müssen bei der Pfalzwerke AG Ludwigshafen vorgelegt werden.

7. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Fläche zulässig.

8. Gebäudehöhe
Maximale Bauhöhe im Gewerbe- und Industriegebiet ~~8,0 m~~ 11,0 m (Traufhöhe). Wohngebäude sind bis zu zwei Vollgeschossen zulässig

### II. Gestalterische Festsetzungen

9. Dachgestaltung
Alle Gewerbe- und Industriegebiete können als Flachdächer oder mit einer Neigung bis 45° ausgeführt werden.
Die Wohngebäude sind mit einem Satteldach von 35° bis 45° zu versehen. Kniestöcke und Dachaufbau sind nur bei den eingeschossigen Gebäuden zulässig

10. Vorflächen
Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und den Baugrenzen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung der Flächen als Lagerplatz oder als Kfz- Stellplätze ist nicht zulässig. Die Gesamtbreite aller Einfahrten je Grundstück darf 7,50 m nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.

11. Einfriedigungen
Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzungen nur Hecken von maximal 0,80 m Höhe und die in Plan ausgewiesenen Bäume zulässig. Türen und Tore sind im Vorgartenbereich nicht erlaubt.
Eine höhere Einfriedigung mit Maschendraht bis 2,00 m Höhe ist erst ab der Baugrenze und an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen erlaubt.
Die Einfriedigungszäune sind mit einer Kletterpflanze je 10,00 lfdm Zaun zu begrünen.

12. Parkplätze
Parkplätze auf den zu bebauenden Grundstücken sind so anzulegen, dass je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt wird. Besucherplätze können im vorderen Grundstücksteil, hinter der Baugrenze, angeordnet werden; die Stellplätze für die Beschäftigten sollten in verdeckten Lagen (hinter den Gebäuden) untergebracht werden.

13. Lagerflächen
Lager- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Die Restflächen sind zu bepflanzen.

14. Restfläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünanlagen zu gestalten. Die einzelnen Flächen sind im Plan modifiziert dargestellt, eine mögliche Pflanzenauswahl ist in der Pflanzenliste ~~auf dem Plan in der~~ Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

15. Mutterboden
Der Oberboden, Mutterboden ist im Bereich der zu bebauenden Grundstücken vor der Auffüllung in einer Stärke von 30 cm abzutragen und zu sichern und an einer von der Stadt Edenkoben zu bestimmenden Stelle in ordnungsgemäßen Mieten zu lagern.

16. Gebäude und Firmenzeichen
Äußere Wandverkleidungen in glasiertem Material sind nicht zulässig.
Grelle Farben an den Außenfassaden sind zu vermeiden.
Ungegliederte Fassadenflächen mit einer zusammenhängenden Flächen über 150,00 qm sind mit Kletterpflanzen je nach Fassaderbauweisen modifiziert zu begrünen.
Überdimensionale Werbung in Text und Bild, die ganze Gebäude überspannt, sind nicht zugelassen, nur einzelnen aufgestellte Markensymbole.

17. Grünordnungsmaßnahmen
Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist in der der Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ein Bepflanzungsplan mit dem Bauantrag der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

In den Bauanträgen sind die Grundstückserschließung, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. sowie die Begrünung lagemäßig darzustellen und die technische Bauweise zu beschreiben.

### III. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

In der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, sind im Bebauungsplangebiet keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein kleiner teil der tatsächlich im Boden vorhandenen Denkmals bekannt ist, sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPfG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

**AUSFERTIGUNG**
Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen , bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ...../ rückwirkend vom ..... in Kraft.

Edenkoben, .....

(Stadtbürgermeister)

**Anlage:**
**Pflanzenliste**

Private Pflanzmaßnahmen und empfohlene Arten

A Fassadenbegrünung:
Parthenocissus tricuspidata veitchii Wilder Wein
Hedera helix Efeu
Polygonum aubertii Knöterich
Clematis-Arten Waldrebe
Lonicera Geißschlinge

B Einfriedigungszäune:
Pflanzenarten wie A

C Bäume auf Parkplätzen:
Platanus acerifolia Platane
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus hippocastanum Rosskastanie

D Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Fraxinus excelsior Esch
Alnus glutinosa Erle
Cornus mas Kornelkirsche
Corylus avellana Hasel
Salix viminalis Flechtweide
Salix alba Silberweide
Sambucus nigra Holunder

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007 (BGBl.I Nr. 64, S. 3316)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InVv-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I,S.58), sowie die Anlage zur PlanzV 90.

4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S.1865)

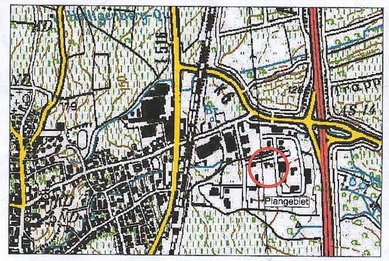
5. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.Juli 2007 (GVBl.2007, S. 105)

6. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl., S. 57)

7. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 26.September 2005 (GVBl.2005, S. 387),

8. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Oktober 2007 (GVBl., S. 191)

9. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316)




# STADT EDENKOBEN

## BEBAUUNGSSPLAN

## "GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE VENNINGER STRASSE, 2. BAUABSCHNITT, 2. TEILÄNDERUNG"

M. 1:500


STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
EMAIL bsrm@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de

BACHTLER BÖHME + PARTNER