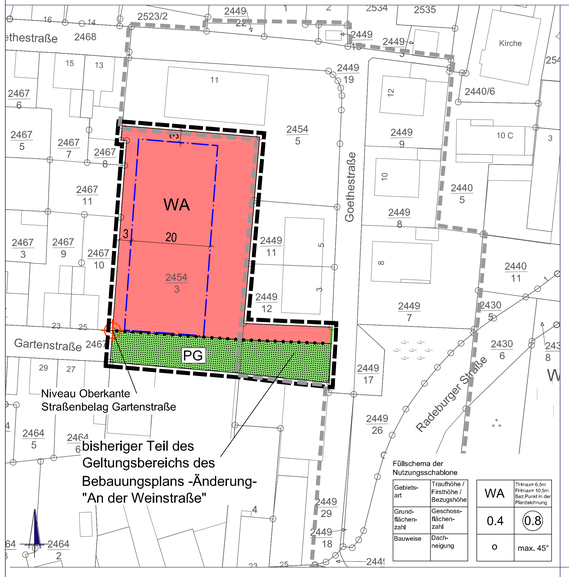
STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "AN DER WEINSTRASSE, 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"



LEGENDE

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO),

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

0.4 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)

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

TH max= — Traufhöhe als Höchstmaß

FH max= — Firsthöhe als Höchstmaß

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

PG — private Grünfläche

SONSTIGES

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

bisheriger Geltungsbereich; Bebauungsplan -Änderung- "An der Weinstraße"

max. 45° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 4 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind im WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Ausnahmsweise können im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im WA nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die in der Planzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen (hierzu gehören u.a. Rasengittersteinen aus Beton und Kunststoff, Schotterrasen, Kiesbeläge) errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Gemäß Planeintrag

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Staffelgeschossen der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses.

2.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches.

2.3.3 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen im Gebiet WA wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke der Gartenstraße an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt bestimmt.

2.3.4 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: *Gemäß dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche sind in dieser keine baulichen Anlagen zulässig.*

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: *Gemäß dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche sind in dieser keine baulichen Anlagen zulässig.*

4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Gemäß dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche sind in dieser keine baulichen Anlagen zulässig.

5 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Bereich der Freiflächen sind mindestens 5 Laubbäume (Hochstamm, Mindestpflanzqualität Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballierung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstände gem. Landesnachbarrecht sind zu beachten.

6 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG)

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern je Quadratmeter versiegelter Fläche geschaffen wird.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Geneigte Dächer, soweit es sich nicht um Pultdächer handelt, müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen. Es gelten die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.

1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen.

Dacheinschnitte dürfen in der Breite 4,0 m, max. jedoch ein Drittel der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

1.3 Materialien im Dachbereich

Die Dächer sind, soweit es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch hiervon abweichende Materialien zulässig.

Anlagen zur Solarthermie und Photovoltaik im Dachbereich sowie Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

Hinweis: *Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist Niederschlagswasser, zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Flächen, die größer als 50 m² sind, abfließt, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.*

1.4 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden, landschaftsplegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweis: *Es wird unter „Maß der baulichen Nutzung" festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen (hierzu gehören u.a. Rasengittersteinen aus Beton und Kunststoff, Schotterrasen, Kiesbeläge) errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Einfriedungen sind nur als Hecken und Zäune bis max. 1,20 m Höhe sowie als Mauern bis 0,4 m und Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Einfriedungen sind, soweit sie in Form von Drahtzäunen errichtet werden, durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen.

C. WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

- *Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.*

2 Grüngestaltung und Grenzabstände

- *Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):*

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		*Beerenobststräucher:*		
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,00 m*	*- Brombeersträucher*		*1,00 m*
- stark wachsende Bäume	*2,00 m*	*- alle übrigen Beerenobststräucher*		*0,50 m*
- alle übrigen Bäume	*1,50 m*	*Hecken:*		
Obstbäume:		*- Hecken bis zu 1,0 m Höhe*		*0,25 m*
- Wolnussäimlinge	*4,00 m*	*- Hecken bis zu 1,5 m Höhe*		*0,50 m*
- Kernobst, stark wachsend	*2,00 m*	*- Hecken bis zu 2,0 m Höhe*		*0,75 m*
- Kernobst, schwach wachsend	*1,50 m*	*- Hecken über 2,0 m Höhe*	*einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand*	
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			*als*	*0,75 m*
- stark wachsende Sträucher	*1,00 m*			
- alle übrigen Sträucher	*0,50 m*			

3 Landesbetrieb Mobilität Speyer

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan, wenn folgendes berücksichtigt wird:

Derzeit fällt das Gelände von Süd nach Nord ab. Da aber nicht auszuschließen ist, dass eine Auffüllung erfolgt weisen wir darauf hin, dass der L 512 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf.

Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass die Stadt Edenkoben durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 512 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Im Gebiet sind auch Läden, nicht störende Gewerbebetriebe etc. zulässig. Sollten sich dadurch Beeinträchtigungen im Einmündungsbereich zur L 512 bzw. auf der L 512 selbst ergeben, so sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer zu realisieren. Die Kosten sind dabei von der Stadt Edenkoben zu tragen.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt.

Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie- Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, plannmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

5. Die Punkte 1 -4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Juni 2015 (GVBl. S. 77)
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387). Letzte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127)
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Edenkoben hat in seiner Sitzung am 20.05.2015 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.
In der Sitzung am 15.07.2015 wurde der Planentwurf angenommen und der Auslegungsbeschluss gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2015 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 23.07.2015 in der Zeit vom
31.07.2015 bis zum 31.08.2015 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am
28.07.2015 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 31.08.2015.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2015 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.09.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

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

Ausgefertigt:
Ort: ..... Datum .....

(Bürgermeister/in)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....

(Bürgermeister/in)

STADT EDENKOBEN

BEBAUUNGSPLAN
"AN DER WEINSTRASSE,
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

M 1:500

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

BBP

Stadt Edenkoben

Bebauungsplan „An der Weinstraße, 2. Änderung und Erweiterung“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung 2

2 Planungsgrundlagen 2

2.1 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation 2

2.2 Planungsgrundlagen 3

2.3 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB 3

3 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen 4

3.1 Flächennutzungsplan 4

3.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen 5

3.3 Sonstige fachplanerische Restriktionen 5

4 Überlagerung mit einer bestehenden städtebaulichen Satzung 5

5 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele 6

5.1 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets 6

5.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 6

6 Begründung der Festsetzungen 7

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 7

6.1.1 Art der baulichen Nutzung 7

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 7

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 8

6.1.5 Private Grünfläche 8

6.1.6 Pflanzbindung 8

6.1.7 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan 8

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 9

6.2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edenkoben 9

6.3 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung 9

7 Aufstellungsvermerk 10

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Anlass für die vorliegende Planaufstellung ist die Überlegung eines Investors, an dem Standort an der Goethestraße zwei Mehrfamilienwohngebäude im bisher unbebauten rückwärtigen Bereich zu errichten.

Die Stadt Edenkoben unterstützt dieses Projekt, da es zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Ortslage beiträgt.

Die zweite Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Weinstraße“ nach Westen dient der planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens einschließlich der Schaffung der für seine Umsetzung notwendigen Rahmenbedingungen.

Beauftragt mit der Durchführung des Verfahrens wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes | Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches | Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im rückwärtigen Bereich Goethestraße und umfasst ca. 0,25 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Abb. 1: Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: Juni 2015

Das Plangebiet ist bisher nicht unmittelbar erschlossen. Es ist bisher nicht bebaut und stellt sich als ruderal geprägte Brachfläche dar. Im Osten und Westen grenzt jeweils Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Süden schließt eine Lagerhalle an und im Norden ein Hauptverteiler-Gebäude der Telekom.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen von Süd nach Nord hin mit leichtem Gefälle ab. Das Geländeniveau verläuft zwischen 173 m N.N. im Süden und 171 m N.N. im Norden.

Abb. 2: Geänderter Teil des Bebauungsplans im Zuge der 2. Änderung sowie Ergänzung | BBP | Stand: Juni 2015

2.2 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Aufstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben, derzeit rechtswirksame Fassung (Stand: 3. Fortschreibung, genehmigt am 13.12.2013)
- Bebauungsplan „-Änderung- An der Weinstraße“
- Konzept zum Bau der beiden Wohngebäude Goethestraße/ Gartenstraße, Stand: 04.11.2014
- Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Juni 2015

2.3 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Edenkobens; die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere der Steuerung zukünftiger Nutzungen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m².
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet. Damit ist eine weitere Voraussetzung des § 13a Abs. 1 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

3 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

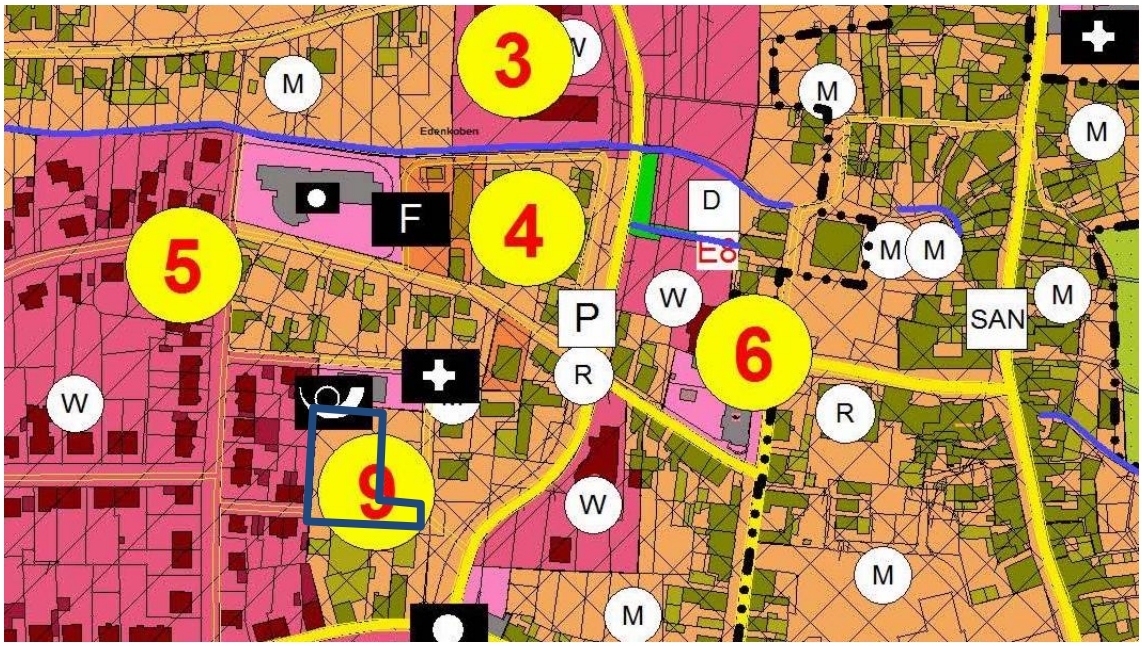


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben, derzeit rechtswirksamer Stand: 3. Teilfortschreibung, BBP

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar. Im Bebauungsplan wird die Fläche künftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Die Ausweisung von Flora - Fauna - Habitaten (FFH-Gebiet) sowie von Vogelschutzgebieten ist im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht zu verzeichnen.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets vorhanden.

Im Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortszentrum von Edenkoben und ist von allen Seiten von Bebauung umgeben, das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Durch die getroffenen Festsetzungen wird im Plangebiet im Wesentlichen eine Versiegelung durch Wohngebäude und die zugehörigen Stellplätze und Zufahrten gestattet. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein ca. 8 x 55 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt und somit weiterhin von Bebauung freigehalten.

Eine Wertigkeit hinsichtlich Arten- und Biotopschutz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der Bebauungsplan hat keine bzw. nur so geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung, dass abwägungserhebliche Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die vorliegende Bebauungsplanänderung aus derzeitiger Sicht nicht berührt werden.

3.3 Sonstige fachplanerische Restriktionen

Zielvorstellungen von Fachplanungen, die im Widerspruch zu der vorliegenden Planung stehen, bzw. die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

4 Überlagerung mit einer bestehenden städtebaulichen Satzung

Der Bebauungsplan „An der Weinstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ ändert teilweise den Bebauungsplan „-Änderung- An der Weinstraße“ und erweitert gleichzeitig den Geltungsbereich nach Westen. Diesbezüglich gilt Folgendes:

Der Bebauungsplan „-Änderung- An der Weinstraße“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan „An der Weinstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Weinstraße – 2. Änderung und Erweiterung“ umfasst westlich der eigentlichen 2. Planänderung eine Erweiterung, die den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs ausmacht.

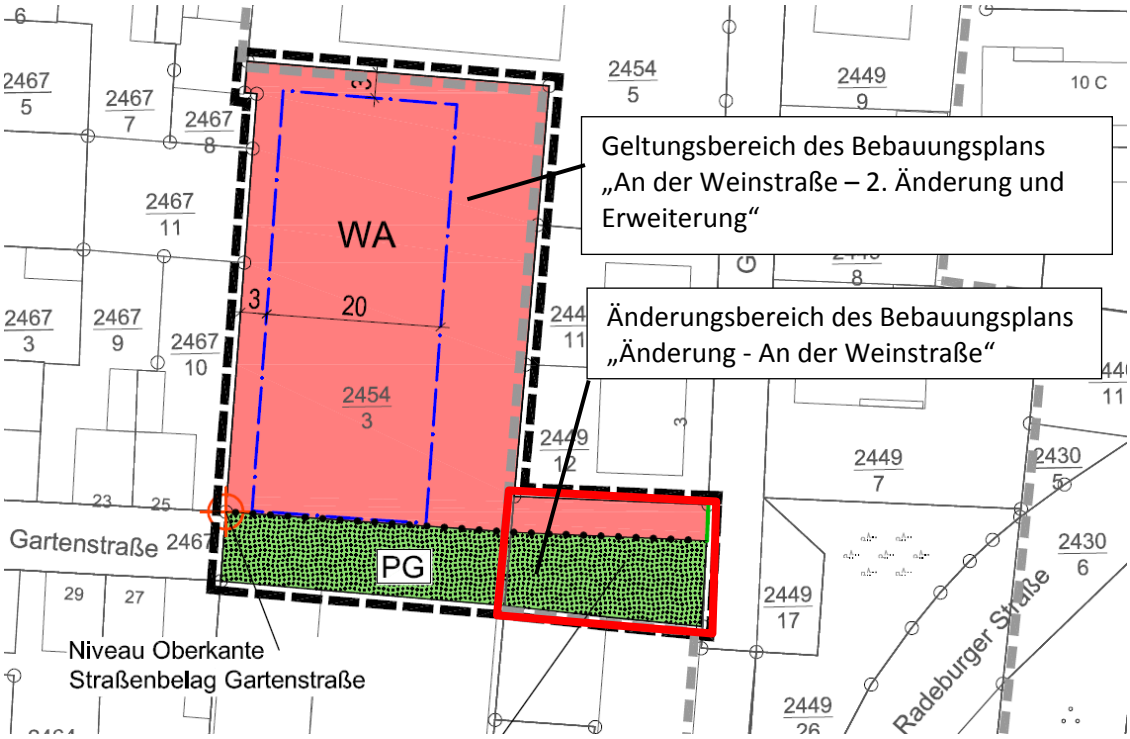


Abb. 4: Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplans „-Änderung- An der Weinstraße“ sowie des erweiterten Geltungsbereichs durch den Bebauungsplans “An der Weinstraße – 2. Änderung und Erweiterung“

5 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

Die maßgeblichen städtebaulichen Zielsetzungen für den vorliegenden Bebauungsplan werden wie folgt definiert:

- Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme weiterer bisher ungenutzter Außenbereichsflächen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung des Bereichs.

5.1 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im süd-östlichen Bereich an die Verkehrsfläche der Goethestraße an, somit ist die Erschließung des Plangebiets gesichert. Auf die Festsetzung einer internen Erschließung wird im Bebauungsplan verzichtet. Der Bauherr kann im Rahmen der Bebauung in diesem Bereich des Plangebiets eine Zufahrt zur Erschließung seines Grundstücks herstellen.

5.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes kann durch die Träger der Ver- und Entsorgung durch Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungssysteme in der Goethestraße sichergestellt werden.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes wird für das anfallende Schmutz- als auch für das Regenwasser, das nicht versickert werden kann, auf das bestehende System zurückgegriffen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.

6 Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Edenkoben (s.o.), spiegelt jedoch die im Umfeld vorhandenen tatsächlichen Nutzungen wieder. Auch in Zukunft soll an dieser Nutzung in dem in Rede stehenden Bereich festgehalten werden.

Für den Bereich des WA wird folgendes bestimmt:

- Tankstellen sind unzulässig. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzugsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen auf Grund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können, zum anderen auf der Erkenntnis, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten Umfeld führen kann und drittens zur Wahrung der in dem angrenzenden Gebiet bestehenden Wohnumfeldqualität.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Diese festgesetzte Grundfläche darf durch die Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, um Spielräume für das Anlegen von Zufahrten, Stellplätzen, etc. zu eröffnen. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstück wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind.

Die Geschossflächenzahl (GRZ) wird für das WA mit 0,8 bestimmt. Die getroffene Festsetzung bewegt sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Städtebauliche Gründe für niedrigere bauliche Dichten in dieser Ortslage sind nicht erkennbar.

Die getroffenen Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzuset-

zen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Im vorliegenden Fall wird die Bebauung durch das leicht in nördliche Richtung abfallende Gelände beeinflusst. Dementsprechend erfolgen Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen in Form von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen, um unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu vermeiden. Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen wird ein Höhenbezugspunkt im Westen des Geländes bestimmt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das in der Planfassung dargestellte WA wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt.

Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die Freiheiten der Bauherren nicht zu stark einzuschränken und da für die geplante Nutzung der Gebäude als Mehrfamilienhäuser ein Mindestmaß an Stellplätzen benötigt wird, wird die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig um ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern.

6.1.5 Private Grünfläche

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine private Grünfläche festgesetzt. Da keine Konkretisierung der privaten Grünfläche erfolgt, sind Nutzungszwecke, die über die allgemeine Nutzung als Grünfläche hinausgehen nicht vorgesehen. Damit sind hier bauliche Anlagen - auch Nebenanlagen oder Stellplätze - nicht zulässig.

6.1.6 Pflanzbindung

Zur grünordnerischen Gestaltung und Einbindung der Planung wird die Pflanzung von mindestens 5 Bäumen (Laubbäume als Hochstamm) festgesetzt.

6.1.7 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des ggf. anfallenden Dachflächenwassers ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf dem Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dachbegrünungen sind entsprechend in Abzug zu bringen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Litern (0,05 cbm) geschaffen wird.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme auszuschließen.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.

Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

6.2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edenkoben

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Einfriedungen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen und Gestaltungen ab.

6.3 Voraussichtliche wesentliche Auswirkungen der Planung

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt.

Durch die geplante bauliche Nachverdichtung und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Naturgütern entstehen gegenüber der bisherigen Situation geringfügig höhere Eingriffe in Natur und Landschaft. Für das Planungsgebiet kommt es insgesamt zu folgenden Beeinträchtigungen:

Boden
Durch die Planänderung entsteht eine potenzielle Mehrversiegelung. Diese Fläche führt zu einem dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum und Versickerungsfläche und führt damit auch zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses. Die Nachverdichtung entspricht jedoch dem Rahmen der umgebenden Bebauung und kann damit als verträglich angesehen werden. Erhebliche negative Auswirkungen entstehen nicht.

Wasser / Wasserhaushalt
Für den Oberflächenwasserabfluss ist auf Grund der Neuversiegelung eine Verschärfung zu erwarten. Es gelten ansonsten die gleichen Punkte wie unter Boden genannt.

Klima / Lufthygiene
Die Ausweitung der potenziellen Überbauung bedeutet eine geringfügige Erhöhung von wärmeproduzierenden Flächen. Auf Grund der geringen Größe und Lage ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Tiere und Pflanzen
Auf Grund der innerörtlichen Lage und den damit verbundenen Störfaktoren ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Dennoch gehen mit der Realisierung des Bebauungsplanes möglicherweise Vegetationsstrukturen verloren, die Lebensraum von Kleinlebewesen darstellen.

Ortsbild
Die Planung erfolgt auf einem bislang als Garten genutztem Gelände innerhalb der Ortslage von Edenkoben. Die geplante Wohnbebauung entspricht dem Siedlungsbereich und stellt eine bauliche Abrundung in der Örtlichkeit dar. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren somit bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

7 Aufstellungsvermerk

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Edenkoben

durch **BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Dipl.-Ing. Peter Riedel - Stadtplaner

Dipl. Ing. Annika Beck - Raum- und Umweltplanung

Kaiserslautern, den 13.10.2014