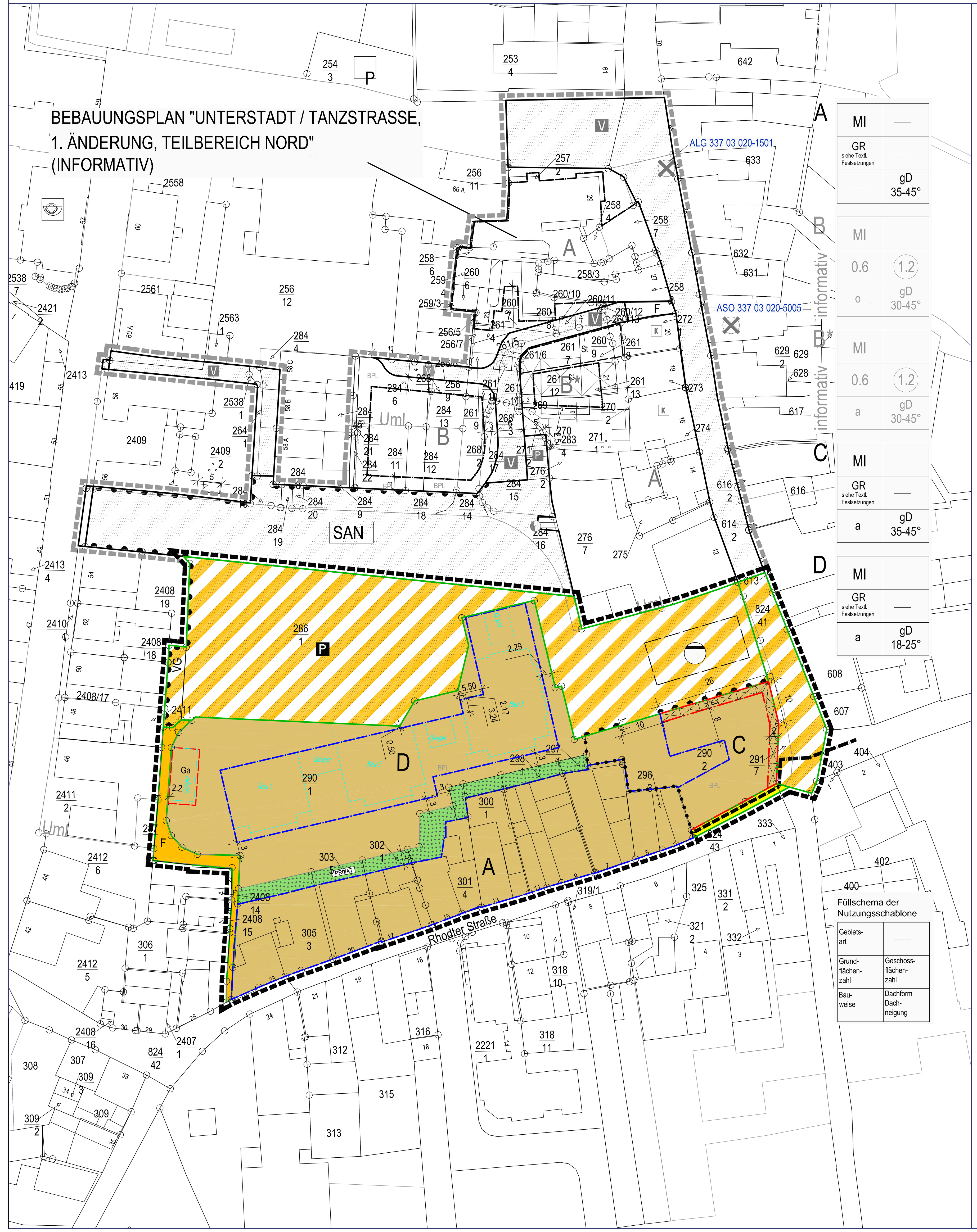
STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTADT / TANZSTRASSE, 1. ÄNDERUNG - TEILBEREICH SÜD"



LEGENDE

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0.6	Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)
GR	Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO) -siehe textliche Festsetzungen-
(1.2)	Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs.1 und 2 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
P	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
F	Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen,
	Zweckbestimmung: Trafoanlage
	Zweckbestimmung: unterirdisches Rückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

PRIVAT	private Grünfläche

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

	überbaubare Arkaden im Erdgeschoss mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)

K	Kulturdenkmal nach DSchPflG -nachrichtlich-

SONSTIGES

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
SAN	Grenze des Sanierungsgebietes (nachrichtlich)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
30-45°	Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-
gD	geneigtes Dach
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga	hier: Garagen
St	hier: Stellplätze

KENNZEICHNUNGEN

ASO 337 03 020-5005	Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) - mit Registriernummer (Beispiel) -

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Unterstadt / Tanzstraße, 1. Änderung, Teilbereich Nord"
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Gebäudeabriss
VG	Verkehrsgrün
	Hochbauplanung Baufeld ´D´

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Stadt Edenkoben hat in seiner Sitzung am 01.10.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterstadt / Tanzstrasse, 1. Änderung" beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB erfolgte am 18.12.2003.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte vom 05.01.2004 bis zum 16.01.2004.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

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 05.01.2004 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.01.2004.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.09.2004 bis zum 18.10.2004 öffentlich aus.

6. 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 § 4 Abs.2 BauGB am 21.09.2004 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 22.10.2004.
Die Abwägung über die eingegangenen Stellungsnahmen erfolgte am 15.12.2004.

7. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 22.07.2011 bis zum 22.08.2011 öffentlich aus.

8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB erfolgte ab dem 20.07.2011 und endete am 22.08.2011.

9. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.10.2011 bis zum 21.11.2011 öffentlich aus.

10. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB erfolgte ab dem 20.10.2011 und endete am 21.11.2011.

11. BESCHLUSS ÜBER DIE TEILUNG DES VERFAHRENS

Mit Beschluss des Stadtrats vom 01.02.2012 erfolgte die Teilung des Verfahrens in die Verfahren "Unterstadt / Tanzstraße, 1. Änderung, Teilbereich Nord" und den hier fortgeführten Bebauungsplan "Unterstadt / Tanzstraße, 1. Änderung, Teilbereich Süd".
Die Bekanntmachung hierüber erfolgte am 09.02.2012.

12. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES

Der Planentwurf des Bebauungsplans "Unterstadt / Tanzstraße, 1. Änderung, Teilbereich Süd" lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 17.02.2012 bis zum 03.03.2012 öffentlich aus.

13. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf des Bebauungsplans "Unterstadt / Tanzstraße, 1. Änderung, Teilbereich Süd" nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB erfolgte ab dem 01.03.2012 und endete am 13.03.2012.

14. ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Stadtrat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanesin seiner Sitzung am 28.03.2012 als Satzung beschlossen.
Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 28.03.2012 als Satzung beschlossen.

15. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrats 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, den ....

(Stadtbürgermeister)

16. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am ....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Nach Trennung des Bebauungsplans in die Teilbereiche Nord und Süd bleiben die Bezeichnungen der Baufelder bestehen. Teilbereich Süd enthält die Baufelder A, C und D. Aussagen zu den Baufeldern B / B erfolgen lediglich informativ und sind in grau / kursiv gedruckt.*

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

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

Für das Bebauungsplangebiet gilt

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach §1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, dass sonstige Gewerbebetriebe nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

Die in §6 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Spielhallen/ Vergnügungsstätten

werden gemäß §1 Abs.5 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs-planes und sind somit nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO werden gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§16,17 und 18 BauNVO, ergänzt durch §17 Abs.3 und §§19, 20 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Bezugspunkt wird für die Baugebiete gem. §18 BauNVO die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Oberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt.

In den einzelnen Bereichen wird folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt:

A = Tanzstraße	Traufhöhe	max.	7,0 m
	Gebäudehöhe	max.	12,0 m
A = Rhodter Straße	Traufhöhe	max.	5,5 m
	Gebäudehöhe	max.	9,0 m
B / B =*	*Traufhöhe*	*max.*	*6,6 m*
	Gebäudehöhe	*max.*	*12,6 m*
	(nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)		
C =	Traufhöhe	max.	6,5 m
	Gebäudehöhe	max.	11,5 m
	(als Traufhöhe bei Mansarddächern gilt die Höhe der unteren Traufe)		
D =	Traufhöhe	max.	9,0 m
	Gebäudehöhe	max.	11,5 m
	(Bezugspunkt: Parkplatz im Blockinnenbereich)		

Für untergeordnete Bauteile wie Erker oder Zwerchhäuser kann auf Einhaltung der Traufhöhe verzichtet werden.

Sofern keine Grundflächenzahl festgesetzt wurde, ist die zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) gleich dem Flächeninhalt der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. In den Baufeldern A und C dürfen dabei gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO (Am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete) die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO im Rahmen der festgesetzten GR überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

*Für den Teilbereich **B*** wird eine abweichende Bauweise gemäß S 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und wie folgt definiert: Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen und Baugrenzen ist eine Grenzbebauungen im Norden zulässig. (nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)*

Für die Teilbereiche **C** und **D** wird eine abweichende Bauweise gemäß S 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und wie folgt definiert: Im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Flächen und Baugrenzen sind Grenzbebauungen zulässig.

Für die Teilbereiche **A** wird keine Bauweise festgesetzt.

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

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den vorderen (zur zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten) Grundstücksgrenzen zulässig.

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Zuwegungen sowie Kinderspieleinrichtungen sind darüber hinaus auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

5. Mit Gehrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich **C** sind in der Erdgeschoßzone Arkaden festgesetzt, die in den Obergeschossen zu überbauen sind. Die Festsetzung beinhaltet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in dem gekennzeichneten Bereich.

6. Anpflanzung von Bäumen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf öffentlichen Parkplatzflächen des Plangebietes ist jeweils je pro 7 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (z.B. Stadtbirne oder Mehlbeere) zu pflanzen.

7. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit "K" gekennzeichneten Gebäude, und Kleindenkmäler sind zu erhalten und ordnungsgemäß zu pflegen. Alle Bau- und Pflegemaßnahmen bedürfen einer denkmalfachlichen Beratung und gemäß §13 DSchPflG einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen sind unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung. (nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)

Die Bauflächen des Bebauungsplangebiets sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Edenkoben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Herstellung notwendiger Stellplätze. Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

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

Für die in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone ***B / B**** *(nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)*, *und* **D** gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

8.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer als Satteldächer oder aus Sattel- und Pultdächern zusammengesetzte Dächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

In Baufeld C sind darüber hinaus Mansarddächer zulässig.

Die Dächer sind mit Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken.

Nebenanlagen und Garagen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen, als in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden.

Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30m angeordnet werden.

8.2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Zulässig sind Dachgauben mit Satteldach-, Dreiecks- oder Schleppgauben und Tonnengauben.

Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Die Breite von Dacheinschnitten darf eine Länge von 4m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

9. Werbeanlagen und Automaten
(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Für die in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone ***B / B**** *(nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)*, *und* **D** gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften zu Werbeanlagen und Automaten:

9.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe (bei Leuchtreklamen: Leuchtwirkung) dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen.

Pro Gewerbetreibendem ist die Anbringung einer Werbeanlage zulässig. Für Eckgrundstücke ist pro Straßenseite eine Anlage zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. $1m^2$ nicht überschreiten.

Horizontal an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nur bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen.

Für den Einsatz von Licht gilt: Anlagen sind anzuleuchten, zu hinterleuchten. Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie laufende Schrift- und Leuchtbänder sind unzulässig.

Ausleger sind nur zulässig, wenn:

- sie einschließlich ihrer Befestigung nicht mehr als 1,0m auskragen,
- ihre Gesamthöhe nicht mehr als 1,5m beträgt,
- ihre Oberkante max. bis zur Oberkante des ersten OG-Fensters reicht,
- die Höhe der Unterkante des Auslegers über der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,50m beträgt und
- ihre Ansichtsfläche nicht mehr als 1,0 m^2 beträgt.

9.2 Automaten

Automaten sind nur in Hauseingängen, Arkaden oder Passagen zulässig.

9.3 Genehmigung und Unterhaltung

Die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Hierunter fallen auch die im §62 LBauO Rheinland-Pfalz als genehmigungsfreie Vorhaben unter Abs. 1 Nr. 8 genannnten.

Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.

10. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Für die in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone ***B / B**** *(nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)*, *und* **D** gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für betrieblich oder ähnlich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.

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

*Für die in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone **B / B*** gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften zu Einfriedungen und Abgrenzungen:*

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig Hecken und Zäune sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.

(nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)

In Baufeld **D** sind Hecken und Zäune sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5m zulässig.

12. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

*Für die in der Planzeichnung mit Nutzungsschablone **A** und **C** bezeichneten Gebiete gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung der Stadt Edenkoben.*

Es wird aus ökologischen Gründen empfohlen, Flachdächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu begrünen.

Die Bauflächen des Bebauungsplangebiets sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Edenkoben. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sind bei Baumaßnahmen und Rechtsgeschäften innerhalb Sanierungsgebietes die allgemeinen Vorschriften der §§ 136 ff. sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu beachten.

Archäologische Denkmalpflege

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalschutz den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen, wonach jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen ist und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind.

Die vorherigen Absätze entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

Hinweise für Hochbaumaßnahmen

Der Parkplatz an der Tanzstraße hat eine Längsneigung von ca. 4,5%. Es wird darauf hingewiesen, dass sich dies möglicherweise für die Errichtung eines Gebäudes mit Schaufenstern/Arkaden problematisch darstellt.

Standorte von Abstellplätzen für Müllbehälter

Für die beiden nördlich von der zentralen Parkierunsanlage abgehenden Erschließungswege ist auf Grund ihrer geringen Dimensionierung der Einsatz von Müllfahrzeugen nicht möglich. Es ist daher die Schaffung zentraler Abstellplätze für Müllbehälter erforderlich.

Altablagerungen / Altstandorte

Im Plangebiet ist folgende Altablagerung und folgender Altstandort anzutreffen:

ALG 337 03 020 – 1501 MKW- Verunreinigung Kanaltrasse Edenkoben vor Tanzstr.31
Fläche: ca. 57 m² (derzeit). Der Schaden wurde bei Kanalsanierungsarbeiten auf der Höhe des Anwesens Tanzstr. 31 festgestellt. Dort wurden Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden und Grundwasser nachgewiesen. Die Ursache, das Ausmaß sowie die Herkunft der Belastung ist unbekannt. Die schädliche Bodenveränderung wurde im Rahmen der Kanalarbeiten teilweise dekontaminiert.

ASO 337 03 020 – 5005 ehem. Chemische Reinigung Doris Mohr, Edenkoben, Tanzstr. 19, chemische Reinigung / Reinigungsanlage

Das Gelände gilt als hinreichend altlastverdächtiger Altstandort, da in den 90er Jahren Belastungen in Form von halogenierten Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft und im Erdreich festgestellt wurden

Da beide Kontaminationsorte nicht exakt abgegrenzt sind, ist bei Arbeiten in diesen Bereichen ein verstärktes Augenmerk auf gefahrverdächtige Umstände, z.B. andere als die zu erwartenden Abfälle, Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte o.ä. zu richten. Sollten hier Auffälligkeiten auftreten, so ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt (ehemals Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft) hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiblen Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Geologie / Bergbau

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Unterstadt / Tanzstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Firma Geothermeon AG, Lazarettgarten 18, 76829 Landau in der Pfalz.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Im angefragten Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender Bergbau statt.

Boden und Baugrund
– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

– mineralische Rohstoffe: *Keine Einwände*

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes können hierbei als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden sich im Anwesen Rhodter Straße 5 Hinweise auf die ehemalige Synagoge (Schlussstein des Torbogens).

Die Gebäude Tanzstraße 16, 20 und 27 sind als denkmalwert einzustufen. (nur informativ: in Teilbereich Süd nicht vorhanden)

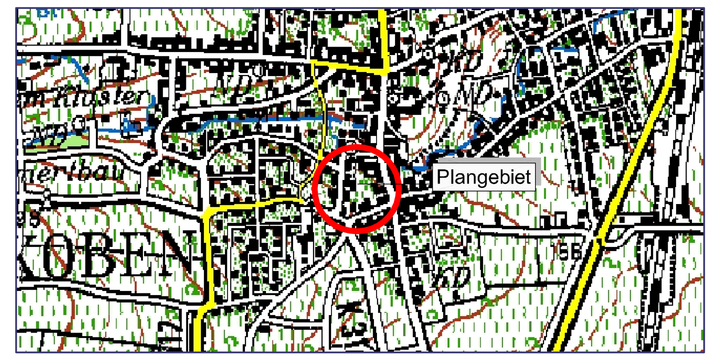
E. KENNZEICHNUNGEN

Die unter C – Hinweise aufgeführten Altablagerungen / Altstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
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 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 1991.I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
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 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sind beigefügt.



STADT EDENKOBEN
BEBAUUNGSPLAN
"UNTERSTADT / TANZSTRASSE,
1. ÄNDERUNG - TEILBEREICH SÜD"

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) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de
BACHTLER BÖHME + PARTNER