STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEM GAINSACKER UND DER HALDE" 4. ÄNDERUNG M 1 : 1000

LEGENDE

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) -Beispiel-

(0,8) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-

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

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

ED — nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

F+R — Flächen für Fußgänger/Radfahrer

F — Flächen für Fußgänger i.V. mit Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

R — Zweckbestimmung: Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

SONSTIGES

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

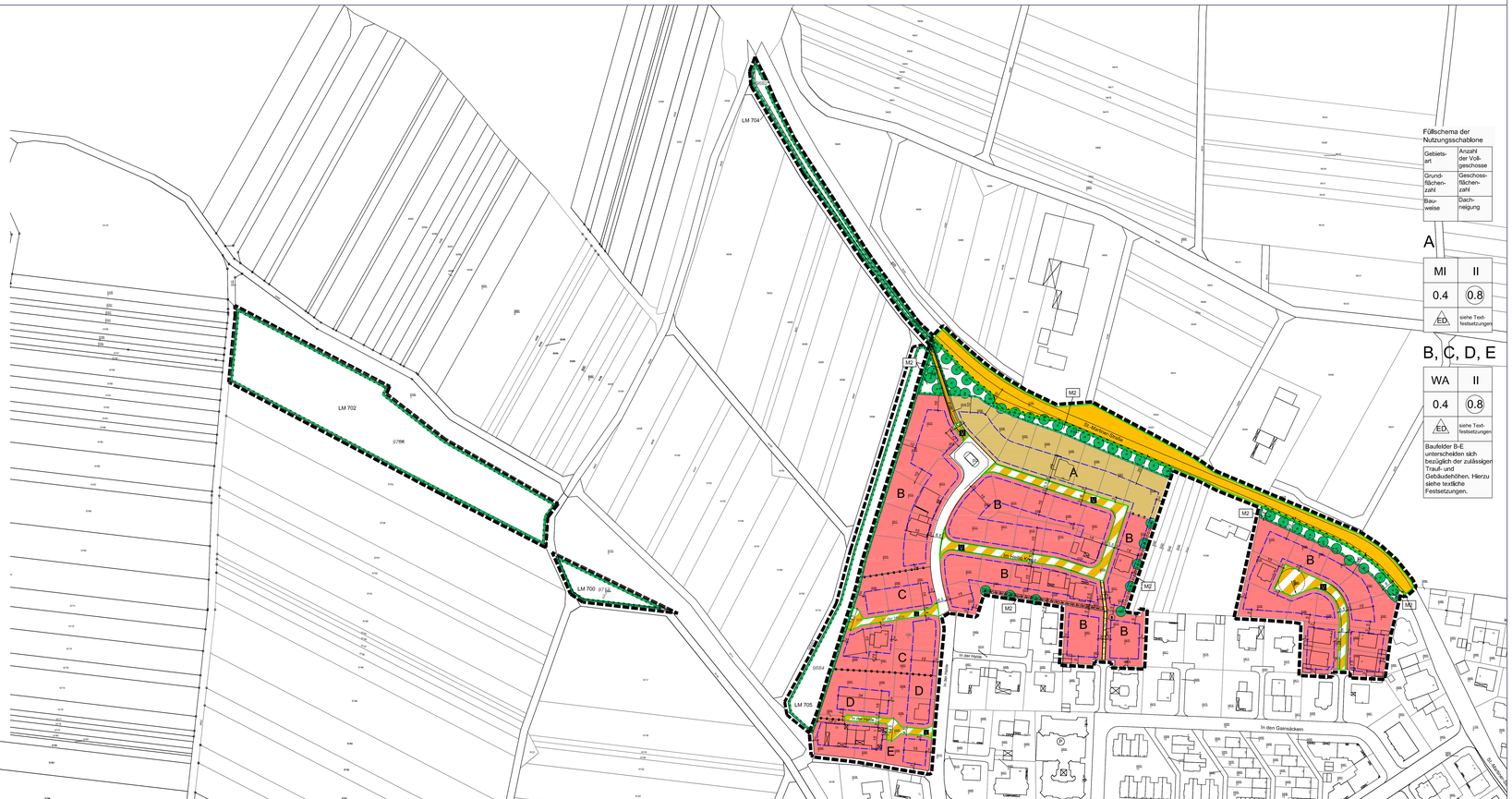
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

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

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

M1 — Maßnahmen gemäß landespflegerischer Planungsbeitrag -Beispiel- (siehe Text, Festsetzungen)

LM 722 — Landespflegerische Maßnahmen auf externen Flächen (gem. Ökokonto) -Beispiel-



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

A

MI	II
0.4	(0.8)
ED	siehe Textfestsetzungen

B, C, D, E

WA	II
0.4	(0.8)
ED	siehe Textfestsetzungen

Baufelder B-E unterscheiden sich bezüglich der zulässigen Traufe und Gebäudehöhen. Hierzu siehe textliche Festsetzungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB)

2.1 Geschossigkeit
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoß entweder im Sockelgeschoß oder im Dachgeschoß zulässig ist.

2.2 Traufe und Gebäudehöhen
Die festgesetzten maximalen Traufe und Gebäudehöhen werden definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Bei freistehenden Gebäuden gilt die Verbindungslinie der straßenseitigen Traufeckpunkte als Traufe.

Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Flachdachrandabfalz).

Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Firsthöhe muß jedoch eingehalten werden.

Folgende Höhen werden festgesetzt:

A - D	Min. Traufhöhe:	3,0m
	Max. Traufhöhe:	4,6m
	Max. Gebäudehöhe (=Firsthöhe):	9,5m
A+B		
C		
D		
E	Min. Traufhöhe:	3,0m
	Max. Traufhöhe:	4,6m
	Max. Gebäudehöhe (=Firsthöhe):	9,5m

Bezugspunkt ist die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, gemessen in der Mitte der geländemäßig tiefsten Außenwand.

Die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche darf talseitig um max. 0,5m erhöht werden, um die festgesetzten Traufhöhe. Gebäudehöhen einzuhalten.

Die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche darf talseitig um max. 1,0m erhöht werden, um die festgesetzten Traufhöhe. Gebäudehöhen einzuhalten.

Bezugspunkt ist die Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen ab Straßenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Außenwand (Traufseite).

Zusätzlich darf die talseitige Gebäudewand im Mittel maximal 0,0m über der natürlichen, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche hervorragen.

Hinweis: *Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländes und, soweit Geländeveränderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen. Auf die geänderte Landesbauordnung und die geänderte Bauantragsvorlageverordnung wird hingewiesen.*

Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten.

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

Eine Erhöhung des natürlichen Geländes zur Einhaltung der festgesetzten Traufe und Gebäudehöhen ist ausschließlich in Form von Böschungen zulässig, nicht jedoch durch Mauern oder Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelemente (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe).

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge von mindestens 6 m Länge zu ist, gemessen zwischen der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Bei freistehenden Gebäuden gilt die Verbindungslinie der straßenseitigen Traufeckpunkte als Traufe.

Für Gebäude mit Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Flachdachrandabfalz).

Bei Wandrücksprüngen darf die maximale Traufhöhe auf bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bis 0,5 m überschritten werden, die maximale Firsthöhe muß jedoch eingehalten werden.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches (Zweckbestimmung" mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sind an gekennzeichneten Stellen Flächen für das Parken von Kfz, sowie Grünflächen anzulegen. Die Baumscheiben der Straßenbäume sind in einer Größe von mind. 4m² (2x2 m) je Baum offen zu halten und mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

Die Fußwege und Nebenwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen.

6. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten zugunsten Leitungsträger (L) auf den privaten Grundstücksflächen umfassen folgende Belgungsze:

- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur erstmaligen Herstellung von offenen Gräben und Mulden zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und
- Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden, nicht verschärfen Niederschlagswassers. Die Überflutungsflächen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten.

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

7.1 In den im Plan eingezeichneten und als M1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 100 m² Fläche jeweils ein Obstbaumhochstamm in unregelmäßigen Gruppen und unregelmäßigen Abständen zu pflanzen, langfristig zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Auf Ansaat ist eine Gewöhnliche Kräuter-Mischung zu verwenden, deren Artenzusammensetzung in Anlehnung an eine Gesellschaftliche Vegetation der vorhandenen Grüner-Kräuter-Flächen erfolgen soll. [5.93 Landschaftsraum RSM-7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen].

7.3 Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (jährmalige Mahd nach dem 1. August).

7.4 Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.

7.5 Die Pflanzungen und Ansaaten sind in der folgenden Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahme fachgerecht auszuführen.

7.6 Für die Pflanzung sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzlisten für Grünflächen bzw. für Obstgehölze in Hausgärten zu verwenden. Es gelten folgende Mindestanforderungen für die Pflanzqualität:

- Einzelbäume: Stammumfang > 16 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
- Obstbäume: Stammumfang > 12 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe);
- Obstbäume: Stammumfang 7-8 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe).

7.7 Auf den für Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen des Ökokontos LM 700 (Flurst-Nr. 9772,(2), LM 702 (Flurst-Nr. 9766), LM 704 (Flurst-Nr. 9663), LM 705 (Flurst-Nr. 9664, Teilfläche) und LM 722 (Flurst-Nr. 9828) im Bereich der Flurbereinigung Edenkoben V sind Obstwiesen anzulegen.

8. ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB)

8.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische, mittel- und großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 100 m² überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Auf Stellplatzanlagen dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Darüber hinaus sind unterirdische Nebenanlagen in Holzbauweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch je Baugrundstück nur bis zu in der Summe max. 30 m² umbauten Raum.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

9.1 Die Gestaltung der Dachflächen der Hauptgebäude ist zu wählen, daß die Bäume auf der südlichen Straßenseite gepflanzt werden können. Die Straßenbäume sind mit entsprechenden Abstandshalten, Gestaltungsmaßnahmen oder Sicherungssystemen gegen Anfahren und Beschädigungen zu sichern.

9.2 Die nach 8.1 bis 8.3 zu pflanzenden Bäume sind nach Möglichkeit aus der im Anhang zur Begründung wiedergegebenen Liste auszuwählen.

9.3 Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Die Neupflanzungen sind zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode Ersatzlos durch gleichartige Qualität zu ersetzen. Die geöffneten Bäume dürfen auch in spätteren Jahren nicht eingekürzt werden.

9.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten und mit M2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft und raumblickend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzlisten für Sträucher in Hausgärten und Grünflächen zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen.

8.7 Die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

8.8 Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu schonen.

8.9 Gesunde Bäume, die sich innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind zu erhalten und in jeder Phase der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

9. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER I.V. MIT FLÄCHEN UND MARNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das in oberirdischen Rinnen und Gräben und sonstigen versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist grundstücksnah zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben.

9.2 Extensive Dachbegrünungen werden mit einem Rückhaltevolumen von 30 l/m² angerechnet. Überschüssiges Wasser ist der Neubefestigt über die Straßenentwässerung bzw. die festgesetzten Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers abzuführen.

10. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZU DEN BAUFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden neben den dort durchzuführenden Maßnahmen (Verkehrsbegleitgrün Festsetzung Nr. 5.1) die nach den Festsetzungen Nr. 7. durchzuführenden Maßnahmen (Öffentliche Grünflächen) zu 65% zugeordnet.

10.2 Die restlichen 35% nach den Festsetzungen Nr. 7. (Öffentliche Grünflächen) auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie das volle Kontingent der zugeordneten Ökokontofläche in der Flurbereinigung Edenkoben V werden an die Sammelersatzmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken - zusätzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen - zugeordnet.

10.3 *Hinweis ohne Festsetzungscharakter:*
Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Edenkoben auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umlage der Kostenersatzung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Edenkoben zu regeln.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

11. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

11.1 Dachform und Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer (Dachneigung 30-40°) zulässig. Darüber hinaus sind für Terrassen, Nebengebäude und Garagen auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig, soweit sie als vollständig begrünte Dächer ausgeführt werden (Terrassen am Wohngebäude müssen nicht begrünt werden).
Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Bei Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern ist die Unterschreitung der Dachneigung um bis zu 10 Grad zulässig.
Doppelhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen. Bei gleichzeitiger Ersetzung durch gleichartige Doppelhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit um 5 nach oben oder unten abgewichen werden (30° bis 40°).

11.2 Dacheindeckung
Die geneigten Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit kleinteiligen Materialien, Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Die Farbe der Dacheindeckung muß rot- bis rotbraunie, nicht hochglänzende Töne aufweisen.

11.3 Zwerchhäuser sind zulässig, sofern sie Firsthöhe unterhalb der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,80 m angeordnet werden.
Zwerchhäuser/Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dachgeschosse
Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch maxi. 4,2 m betragen. Zwerchhäuser dürfen max. 1,5 m vor die Fassade hervortreten.
Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben sowie Hochformat-Dachflächenfenster zulässig. Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen in gleicher Höhe angeordnet werden. Der Abstand von Ortgang, Graten und Kehlen muß mindestens 1,00 betragen, gemessen an der größten Ausdehnung der Gaube. Der Mindestabstand zum First und zur Traufe beträgt 0,75 m (zu messen in der Vertikalen an der Gebäudefassade in Ausdehnung der Gaube).
Dachgauben müssen mindestens 1,5 m voneinander entfernt errichtet/ist die Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge.
Dachaufbauten mit Satteldach haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Gebäudeteile).
Dachfenster sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite darf jeweils 0,6 max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

11.4 Fassadengestaltung und Fassadenfarbe
Blaulche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

12. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

12.1 Die Flächen zwischen der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind unter der Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

12.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen.

12.3 Die Pflanzen sind nach Möglichkeit aus den unten aufgeführten Pflanzlisten auszuwählen.

12.4 Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasengittersteinen, -steinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand) auszuführen. Versiegelte Materialien (Beton- oder Bitumendecken) sind als Befestigungsmaterial für Wege und Hofflächen nicht zugelassen. Zur Befestigung sind Beläge mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

13. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den unbebauten Grundstücksflächen sind in einer maximalen Begrenzung von zwei Gavelmauern Gefälle von 1:2 zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bereichen A und B nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 0,5 m, in den Bereichen C, D und E nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zur Herstellung von Zugängen und Zufahrten zum unterirdisten Geschoss ("Keller geschossig") an der talseitigen Außenwand.

Abweichend von Satz 2 sind zur Einhaltung der festgesetzten Traufe und Gebäudehöhen angrenzend an Gebäude die unter Punkt 2.2 (Traufe und Gebäudehöhen) festgesetzten maximalen Geländeerhöhungen zulässig.

Bezugspunkt für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Aufschüttungen und Abgrabungen ist die Straßenachse (Fahrbahnmitte); Bezugshöhe für die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Aufschüttungen und Abgrabungen ist das natürliche Geländе.

14. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Grundstücksfriedungen beträgt 1,0 m.

Sofern an der straßenseitigen Grundstücksgrenze Stützmauern erforderlich sind, kann die Höhe der Einfriedung ausnahmsweise maximal 1,3 m betragen.

Einfriedungen der Grundstücke zu den seitlich und rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin sind mit einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

Die Höhen von Stützmauern sind auf die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen der Grundstücksfriedungen anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nur als Sandsteinmauern, Holzzäune, berankte Metallgitter oder als Schnitthecken zulässig. Darüber hinaus ist Maschendrahtzaun, jedoch nur in Verbindung mit einer Anpflanzung ("lebende Hecke"), zulässig.

Gemauerte Wände, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerscheiben und Winkelstützmauerelementen aus Beton sind zulässig, sofern sie mit Naturstein verblendet, verputzt oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik hergestellt werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch andere, als die angegebenen Materialien zulässig, sofern sie flächendeckend begrünt werden.

15. STÜTZMAUERN (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Stützmauern sind Mauern, die den beim Anlegen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erdstruk auffangen. Sie sind als gemauerte Wände, Mauerscheiben bzw. Winkelstützmauerelementen (z.B. sog. Stuttgarter Mauerscheibe) oder als Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) zulässig.

Stützmauern sind in den Bereichen A und B bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, in den Bereichen C, D und E bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Sie sind auf die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen der Grundstücksfriedungen anzurechnen, wenn sie in einem Abstand von weniger als 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Gemauerte Stützmauern, sofern sie nicht als Natursteinmauern ausgeführt werden, sowie Mauerscheiben und Winkelstützmauerelementen aus Beton sind mit Naturstein zu verblenden, zu verputzen oder in Natur- bzw. Sandsteinoptik herzustellen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind auch andere, als die angegebenen Materialien zulässig, sofern sie flächendeckend begrünt werden.

16. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Mülbehälter müssen so untergebracht werden, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

- *Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*
- *baulichen Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Ausiedlungen nicht errichtet werden.*

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen anderenartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Oberflächenwasser
Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und der Einschränkung der Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung wird für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen, etc.) das Sammeln in Zisternen oder Fässern zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Erdarbeiten
Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind ernöhnlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu belassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Zwei 1 und 2 entfernten den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von seiner Verpflichtung, die Durchführung der Erdarbeiten so zeitlich einzurichten, daß genügend Zeit für eventuelle archäologische Objekte angestoßen 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. Die genannten Punkte sind als Auflagen in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Pflanzungen
- *Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.*
- *Die Pfalzgas GmbH weist darauf hin, dass lt. DVGW-Arbeitsblatt G 462/4 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Baumpflanzungen sind nur zulässig, wenn entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden oder die Betriebssicherheit oder die Reparaturmöglichkeit der Gasleitung nicht beeinträchtigt ist. Weiterhin wird auf die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" verwiesen, die der Verbandsgemeindeverwaltung vorliegen.*
- *Die Pfälzwerke AG weist auf folgendes hin: Sind im Rahmen der Begrünung des Plangebiets Pflanzungen im Bereich der oberirdischen Erschließungsanlagen beabsichtigt, bitten wir den Vorhabensträger, die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch verlaufenden und noch zu errichtenden Versorgungsanlagen ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten wird. Ausnahmen nur für Grundstückszufahrten und Versorgungsanlagen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind spezielle vorbeugende Maßnahmen zum Schutz der Leitungen(z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.*
- *Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich nach der Satzung der Verbandsgemeinde Edenkoben im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke befinden, nicht überbaut oder mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden dürfen. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.*

Gestaltung der Freiflächen
Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedem Bauantrag ein Freiflächenplan im Maßstab 1:100 beizufügen, in dem die befestigten Flächen, die Art der Befestigung, die geplanten Stellplätze und die zu bepflanzenden Flächen dargestellt sind.
Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Oberbodenmutterboden ist gemäß § 202 BGB zu schützen und zu erhalten.

Leitungsverlegung
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Landesstraße SL4
Der gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze von Edenkoben. Gemäß § 22 Abs. 2 Landesstraßengesetz ist daher eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einzuhalten (vgl. Abschnitt C. - Nachrichtliche Übernahme). Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen innerhalb dieses Bereichs von 20 m bis 40 m bedürfen vorherhin der Zustimmung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr (LSV) Speyer. Für die Bereich zwischen dem Aussiedlerhof und der bebauten Ortslage (St. Martiner Straße, östlicher Planungsbereiat) ist die LSV Speyer auf Grund der örtlichen Gegebenheiten mit einer Reduzierung der Bauverbotszone auf 15 m einverstanden. Es wird seitens des LSV darauf hingewiesen, dass sich hieraus keine Ansprüche an den Baulastträger der L 514 auf Lärmschutzmaßnahmen ergeben.
Eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Westen ist vorgesehen. Derzeitige Gespräche zwischen der Verbandsgemeindeverwaltung und dem LSV haben bereits stattgefunden.

Neuordnung der Grundstücke
Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist entweder eine, freiwillige Umlegung oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 46 BauGB erforderlich.

Stromversorgung
Die Pfälzwerke AG weist auf folgendes hin: Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Vorsorgungsträger bereits in der dritten Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen versorgungsträger einzuholen. Es sterforderlich, sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung direktestgleich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

E. PFLANZENLISTE – AUSWAHL (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

Hausgarten - Auswahl

Bäume II. Ordnung:
Betula pendula — Weißbirke
Carpinus betulus — Hainbuche
Corylus colurna — Baumhasel
Castanea sativa — Weißdorn
Prunus avium