# STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "IM UNTEREN LETTEN" M 1 : 500

## 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)

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

(0,8) — 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)

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

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

max. 2 Wo — maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

F — Zweckbestimmung: Fußweg

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

R — Zweckbestimmung: Rückhaltung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

ÖFFENTL. — öffentliche Grünfläche

PRIVAT — private Grünfläche

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

G/F/L — Gehrecht zugunsten der berechtigten Eigentümer

SONSTIGES

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

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gestaltungsvorschlag Parkplätze

vorgeschlagene Fahrradstellplätze

vorgeschlagene Gebäude

Mauer

Dem Bebauungsplan ist die Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

## VERFAHRENSDATEN

Der Stadtrat Edenkoben hat am 14.11.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Stadtrat Edenkoben hat nach § 3 BauGB die erste Bürgerbeteiligung am 06.09.2001 öffentlich bekanntgemacht. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.09.2001 bis einschließlich 21.09.2001.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 14.07.2005.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.07.2005 bis einschl. 22.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden 12 Anregung vorgebracht.
Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Edenkoben vom 21.09.2005 behandelt.
Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 07.10.2005 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat nach § 12 BauGB am 21.09.2005 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

1. Fertigung

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Edenkoben, den 22. SEP. 2005

Stadt Edenkoben — Verbandsgemeinde Edenkoben

Stadtbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.2005

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)

2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), in der Fassung der Änderung vom 05. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718)

Hinweis zum Baugesetzbuch:
Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung nach dem Europarechtanpassungsgesetz (EAG-Bau) vom 24.07.2004 (BGBl. I, S.1359) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.
Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt.
Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

3. 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 (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

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

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

6. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl., S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2005 (GVBl.2005, S. 387)

7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl., S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl., S. 98)

8. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.September 2005 (GVBl.2005, S. 387),

9. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2005 (GVBl., S. 98)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

**1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

**Zulässig sind folgende Nutzungen:**

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.

**Nicht zulässig sind**

7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

**1.2 Bauliche Anlagen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche für Busse und Pkws)**

Neben den unter Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (Verkehrsflächen) festgesetzten Nutzungen ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche für Busse und Pkws) die Errichtung eines Toilettengebäudes mit einer Grundfläche von maximal 40 m² sowie einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

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

**2.1 Bezugspunkt für die Festsetzungen**

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelags in der Mitte der Frontseite des Gebäudes (senkrecht zur Straßenachse) bestimmt. Bei Geländeneigungen gilt das NN-Maß des mittleren Punktes der Gebäudefront in Straßenmitte.

**2.2 Trauf- und Gebäudehöhen**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeecke oder Gebäudekante gemessene Maß vom Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

- Die minimale Traufhöhe beträgt 3,00 m,
- die maximale Traufhöhe beträgt 4,60 m,
- die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.

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.

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

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptgebäuderichtung ist im MI nur parallel oder rechtwinklig zu der östlichen Baugrenze.

#### 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 bis auf Kinderspieleinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den Flächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

#### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### 6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche für Busse und Pkws) sind Parkplätze, Zufahrten, Verkehrsgrünflächen und Fußwege sowie die unter Nr. 1.2 aufgeführten baulichen Anlagen zulässig.

#### 7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind auch Fußwege zulässig.

#### 8. Zuordnungsfestsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die dem Bebauungsplan aus dem Ökokonto der Stadt Edenkoben zugeordneten Maßnahmen zu 85% zugeordnet.

Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die dem Bebauungsplan aus dem Ökokonto der Stadt Edenkoben zugeordneten Maßnahmen zu 15% zugeordnet.

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter:*

*Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Edenkoben auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Edenkoben zu regeln.*

### 9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LbauO Rheinland-Pfalz)

#### 9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)

**9.1 Dachform und Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 35° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppel- und Reihenhäuser kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit um 5° nach oben oder unten abgewichen werden (30° bis 40°).

Für Nebenanlagen sind Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig.

Für alle baulichen Anlagen sind darüber hinaus auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig, soweit sie als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

**9.2 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.

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

**9.3 Dachaufbauten / Dachflächenfenster / Dacheinschnitte**

Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Satteldach, Dreiecks- oder Schleppgauben 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 größten Ausdehnung der Gaube).

Dachaufbauten mit Satteldach haben quadratische bis stehende Formate einzuhalten (ohne Giebeldreleck).

Dacheinschnitte sind nur auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig. Ihre Breite jedoch max. 1/3 der zugehörigen Traufenlänge betragen.

**9.4 Fassadengestaltung und Farbgebung**

Die Gebäudeaußenwände sind als Putzfassaden, Holzfassaden oder Fassaden aus unglasierten Ziegeln oder als Kombination dieser Materialien auszuführen. Die abschnittsweise Verwendung von einheimischem Naturstein ist zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenstrukturen gestaltet werden.

#### 10. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO Rheinland-Pfalz)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

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

Als Einfriedungen der Grundstücke sind zu den öffentlichen Flächen hin bis zur Baugrenze Hecken, Zäune und Natursteinmauern sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

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

Vorhandene Sandsteinmauern (privat und öffentlich) sind zu erhalten, sofern sie nicht zur Umsetzung des Bebauungsplans abgebrochen werden müssen.

Auf der Südseite des an die Radeburger Straße angrenzenden Mischgebiets ist eine Sandsteinmauer in gleicher Art und Höhe wie die zur Umsetzung des Bebauungsplans abzubrechende Mauer zu errichten.

### C. *HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER*

***Erdarbeiten***

*Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig 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 23.3.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 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.*

***Niederschlagswasser***

*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.*

***Leitungen***

*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.*

***Telekommunikation***

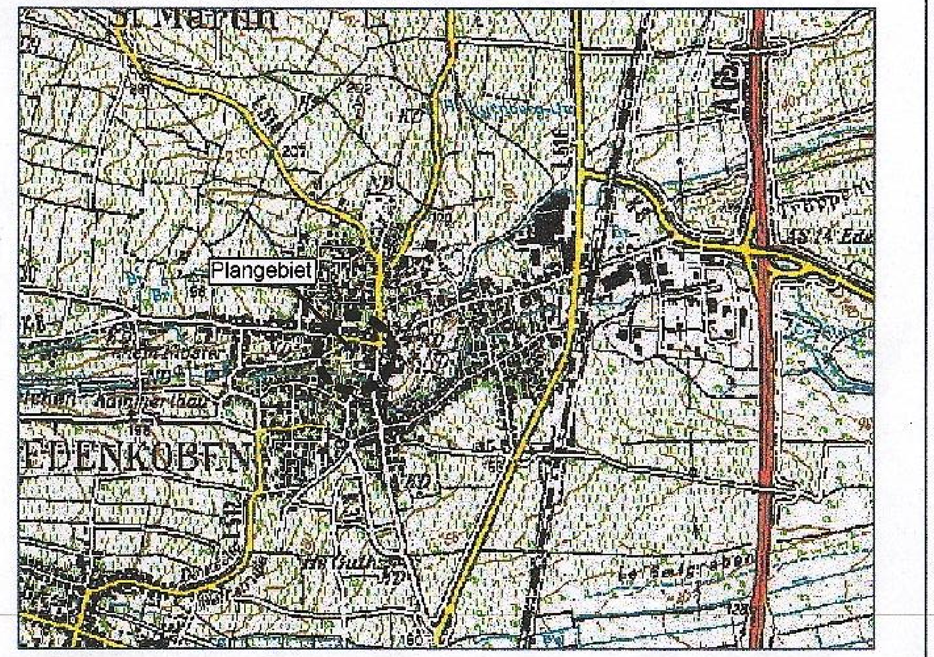
*Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass sich im Planbereich Kommunikationslinien der Telekom befinden. Es wird um Berücksichtigung folgender Belange gebeten:*

- *Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.*
- *Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.*

*Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, sicherzustellen, dass*

- *für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,*
- *zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,*
- die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN




## STADT EDENKOBEN
## BEBAUUNGSPLAN "IM UNTEREN LETTEN"

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) 63306
EMAIL bbp@bbp.tobit.net
Bey
BACHTLER BÖHME + PARTNER