



LEGENDE

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

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

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

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGES

Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Traufhöhe / Traufhöhe / Wandhöhe / Wandhöhe / Bezugshöhe	Geschossflächenzahl	Bauweise	Dachneigung
A MD	THmax: 7,0m mit Ausschluss Tierhaltung	0,6 (1,2)	a1	max. 45°
B MD	THmax: 7,0m mit Ausschluss Tierhaltung Bez. Punkt in der Planzeichnung	0,6 (1,2)	a2	max. 45°
C	THmax: 7,0m mit Ausschluss Tierhaltung	-	-	-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Dorfgebiets in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in MD-A, MD-B und MD-C vorgenommen. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

- Zulässig im Mischgebiet MD sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:**
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe
- Nicht zulässig sind:**
 - Tierhaltung,
 - Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO),
 - Vergnügungstätigkeiten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 MD-C
Im MD-C sind bis auf Sichtschutzwänden keine Hochbauten zulässig.

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

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

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

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

- Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird
 - im MD-A der Höhenbezugspunkt von 180,75 m ü. NN bestimmt,
 - im MD-B und im MD-C der, in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt im Baufeld B bestimmt.
- Die **Traufhöhe (TH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes (Bezugshöhe in NN bzw. Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung) und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Staffelgeschossen der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses. Die max. Traufhöhe darf durch Zwerchhäuser um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Die **maximale Firsthöhe (FH)** wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss des Daches.
- Die **Wandhöhe (WH)** wird definiert als das senkrecht an der Wand gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem oberen Abschluss der Wand.

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

Im Bereich MD-A wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise **a1** festgesetzt. Im Erdgeschoss ist die in der Planzeichnung festgesetzte Baulinie zu beachten. In den Obergeschossen darf von dieser Baulinie um bis zu 3,50 m zurückgewichen werden. Zudem darf die Baulinie im Norden in den Obergeschossen um bis zu 0,75 m überschritten werden.

Für die Herstellung von brandschutztechnisch erforderlichen Fluchttreppen darf die Baulinie im Norden um maximal 3,60 m überschritten werden.

Im Bereich MD-B wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise **a2** festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise ist im Sinne der offenen Bauweise zu den Nachbargrundstücken ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Im Osten kann an die Grenze angebaut werden, sofern öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

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

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon abweichend sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen (St/Ga) zulässig.

In der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen (St/Ga) sind zudem brandschutztechnisch erforderliche Fluchttreppen zulässig.

5 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 zurückzuführen 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 (L.BauO) Rheinland-Pfalz.

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

Zulässig sind die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen.

Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die Dächer sind, sofern es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Für Dachgauben sind auch Blecheindeckungen zulässig. Solaranlagen sind im Dachbereich ebenso zulässig.

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

Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 L.BauO)

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

3 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 L.BauO)

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

4 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 L.BauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken und Zäune sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

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

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

1 Ordnungswidrigkeiten

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

2 Zur gestalterischen Einbindung von Sichtschutzwänden in die Umgebung wird eine Begrünung der Sichtschutzwänden empfohlen.

3 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Edenkoben hat in seiner Sitzung am 12.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufzustellen.

In der Sitzung am 12.04.2016 wurde der Planentwurf angenommen und der Auslegungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2016 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 21.04.2016 in der Zeit vom 29.04.2016 bis zum 30.05.2016 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. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschieben am 27.04.2016 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 30.05.2016.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2016 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, 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: Datum

Ort: (Stadtbürgermeister)

..... (Stadtbürgermeister)

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 330 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (L.BauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283).
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL.-ING. REINHARD BACHTLER
DIPL.-ING. HEINER JAKOBS
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