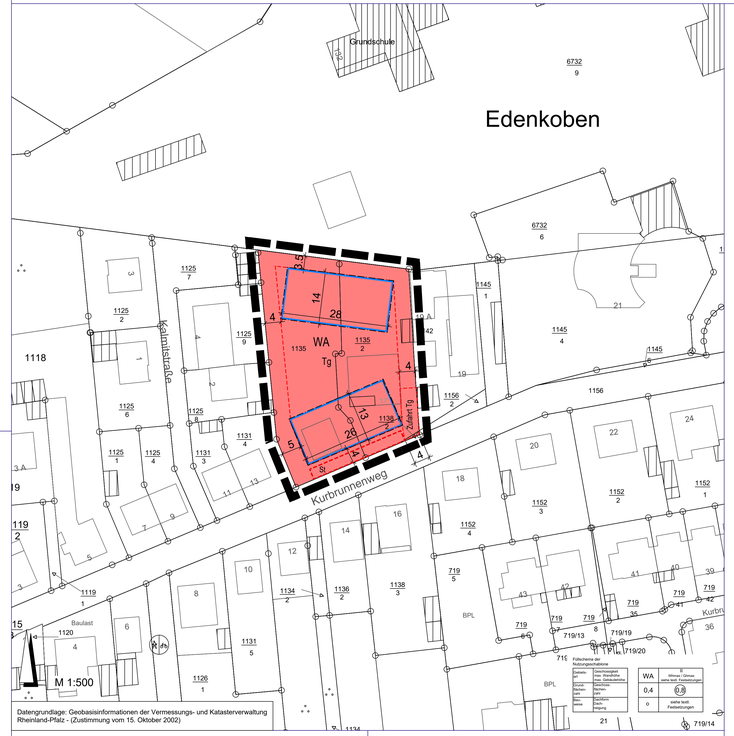
STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "KURBRUNNENWEG" M 1:500



LEGENDE

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)
GHmax=	Gebäudehöhe als Höchstmaß
WHmax=	Wandhöhe als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

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

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

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

Tg	Fläche für Tiefgarage
St	Flächen für Stellplätze

SONSTIGES

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 23 BauNVO

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

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

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden in den Gebieten WA1 und WA2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO), die Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Begriffsbestimmungen

Als unterer **Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen** (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

Die jeweils festgesetzte **maximale Wandhöhe** (WHmax) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf den Traufseiten der Gebäude. Bei der Ausbildung von Flachdächern gilt die Höhenbeschränkung analog als maximale Höhe für die Oberkante Flachdach einschließlich Attika.

2.2 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die Gebiete erfolgt entsprechend der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung.

Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 60 von Hundert überschritten werden darf.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Substratüberdeckung (verfügbare Schicht für Pflanzenwurzeln) von mindestens 0,40 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

2.3 Höhen baulicher Anlagen

Für die nach Osten, Süden oder Westen orientierten Gebäudeaußenwände wird folgende maximale Wandhöhe bestimmt:

WHmax = 171,65 m NN

Für die nach Norden orientierten Gebäudeaußenwände (samt Staffelgeschoss) wird folgende maximale Wandhöhe bestimmt:

WHmax = 173,75 m NN

Als maximale Gebäudehöhe wird GHmax = 175,00 m NN festgesetzt.

2.4 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei haben technische Aufbauten eine Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,00 m zulässig.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür vorgesehen Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische überdachte Stellplätze sind unzulässig.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzung von Bäumen

Innerhalb des Plangebiets sind vier heimische Laubbäume 2. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballierung" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

5.2 Pflanzungen von Sträuchern

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen sind heimische Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität „Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm, ohne Ballen) in Gruppen zu 3 bis 10 Stück oder in Reihe als Hecke (Pflanzabstand 1,0 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Geltungsbereich sind mindestens 150 Sträucher zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG).

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

Im Geltungsbereich sind flachgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig, mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad.

Die horizontalen Flächen, die durch Rücksprünge von Staffelgeschossen entstehen können auch aus Flachdach ausgebildet werden.

Staffelgeschosse sind gegenüber den westlichen, südlichen und östlichen Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Bei der Ausbildung von Zwerchhäusern kann das Zurücksetzen des Staffelgeschosses auf eine Länge von maximal 8 m unterbrochen werden.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 58 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Für die Befestigung der Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

4 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abfluss-beiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

C. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2 Bergbau / Altbergbau

Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

3 Radonvorsorge

Das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal hohes Radonpotential (> 100 kBq/cbm) ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt bitten darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitraumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der. Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de.).

4 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013, dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden.

Für die Baumaßnahmen erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind daher in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

Wird ein Gehölzeingriff in der biologisch aktiven Jahreszeit zwingend erforderlich, so ist durch eine Begutachtung der betroffenen Biotopstrukturen von einer fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. a.) zu bestätigen, dass keine geschützten Tierarten unmittelbar betroffen sind. Ist dies nicht auszuschließen sind die Rodungsarbeiten nicht zulässig.

5 Hinweise zur technischen Erschließung

Die technische Erschließung mit Wasser und Abwasser ist vor Beginn der Baumaßnahme mit den Verbandsgemeindewerken Edenkoben zu klären. Gegenfalls muss für zusätzliche Hausanschlüsse ein Erschließungsvertrag mit den Werken abgeschlossen werden. Weiterhin ist mit den Verbandsgemeindewerken zu klären ob für die erweiterte Nutzung des Grundstücks noch Einmalbeiträge Kanal/Wasser zu zahlen sind.

6 Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bitten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

7 Hinweise zur Abwasserbeseitigung

In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System geht die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz davon aus, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

8 Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den Zielsetzungen nach § 55 WHG weiterzuentwickeln. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig vor Ort, bzw. über die Schaffung von ausreichend dimensionierten Mulden, über die belebte Bodenzone als Zwischenspeicher, zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (Beregnungswasser für die Gartenbewässerung etc.) vorab über eine Zisterne zu sammeln. Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Gesamtareal ist eine entsprechende Entwässerungsplanung zu erstellen und mit unserem Hause frühzeitig abzustimmen; hydrogeologische Nachweise sind zu führen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Auch Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der VG Edenkoben und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei Hochwasserinfo- und Starkregeninfopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

9 Hinweise zum Thema Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

10 Hinweise zu den Themen Erdaushub / Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Edenkoben hat in seiner Sitzung am 06.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 06.09.2018 in der Zeit vom 14.09.2018 bis zum 16.10.2018 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 mit Schreiben vom 05.09.2018 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.10.2018.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2019 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 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:
Edenkoben, den .....

(Stadtbürgermeister)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

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

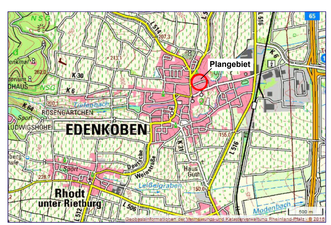
(Stadtbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN


Plangebiet
EDENKOBEN
Rhodt unter Rietburg
Maxdorf
Freisbach
Ludwigshafen
Mutterstadt
K 48
K 47
K 46
K 44
K 45
K 43
K 42
K 41
L 523
L 525
L 526
L 527
L 528
L 529
L 530
L 531
L 532
L 533
L 534
L 535
L 536
L 537
L 538
L 539
L 540
L 541
L 542
L 543
L 544
L 545
L 546
L 547
L 548
L 549
L 550
L 551
L 552
L 553
L 554
L 555
L 556
L 557
L 558
L 559
L 560
L 561
L 562
L 563
L 564
L 565
L 566
L 567
L 568
L 569
L 570
L 571
L 572
L 573
L 574
L 575
L 576
L 577
L 578
L 579
L 580
L 581
L 582
L 583
L 584
L 585
L 586
L 587
L 588
L 589
L 590
L 591
L 592
L 593
L 594
L 595
L 596
L 597
L 598
L 599
L 600
L 601
L 602
L 603
L 604
L 605
L 606
L 607
L 608
L 609
L 610
L 611
L 612
L 613
L 614
L 615
L 616
L 617
L 618
L 619
L 620
L 621
L 622
L 623
L 624
L 625
L 626
L 627
L 628
L 629
L 630
L 631
L 632
L 633
L 634
L 635
L 636
L 637
L 638
L 639
L 640
L 641
L 642
L 643
L 644
L 645
L 646
L 647
L 648
L 649
L 650
L 651
L 652
L 653
L 654
L 655
L 656
L 657
L 658
L 659
L 660
L 661
L 662
L 663
L 664
L 665
L 666
L 667
L 668
L 669
L 670
L 671
L 672
L 673
L 674
L 675
L 676
L 677
L 678
L 679
L 680
L 681
L 682
L 683
L 684
L 685
L 686
L 687
L 688
L 689
L 690
L 691
L 692
L 693
L 694
L 695
L 696
L 697
L 698
L 699
L 700
L 701
L 702
L 703
L 704
L 705
L 706
L 707
L 708
L 709
L 710
L 711
L 712
L 713
L 714
L 715
L 716
L 717
L 718
L 719
L 720
L 721
L 722
L 723
L 724
L 725
L 726
L 727
L 728
L 729
L 730
L 731
L 732
L 733
L 734
L 735
L 736
L 737
L 738
L 739
L 740
L 741
L 742
L 743
L 744
L 745
L 746
L 747
L 748
L 749
L 750
L 751
L 752
L 753
L 754
L 755
L 756
L 757
L 758
L 759
L 760
L 761
L 762
L 763
L 764
L 765
L 766
L 767
L 768
L 769
L 770
L 771
L 772
L 773
L 774
L 775
L 776
L 777
L 778
L 779
L 780
L 781
L 782
L 783
L 784
L 785
L 786
L 787
L 788
L 789
L 790
L 791
L 792
L 793
L 794
L 795
L 796
L 797
L 798
L 799
L 800
L 801
L 802
L 803
L 804
L 805
L 806
L 807
L 808
L 809
L 810
L 811
L 812
L 813
L 814
L 815
L 816
L 817
L 818
L 819
L 820
L 821
L 822
L 823
L 824
L 825
L 826
L 827
L 828
L 829
L 830
L 831
L 832
L 833
L 834
L 835
L 836
L 837
L 838
L 839
L 840
L 841
L 842
L 843
L 844
L 845
L 846
L 847
L 848
L 849
L 850
L 851
L 852
L 853
L 854
L 855
L 856
L 857
L 858
L 859
L 860
L 861
L 862
L 863
L 864
L 865
L 866
L 867
L 868
L 869
L 870
L 871
L 872
L 873
L 874
L 875
L 876
L 877
L 878
L 879
L 880
L 881
L 882
L 883
L 884
L 885
L 886
L 887
L 888
L 889
L 890
L 891
L 892
L 893
L 894
L 895
L 896
L 897
L 898
L 899
L 900
L 901
L 902
L 903
L 904
L 905
L 906
L 907
L 908
L 909
L 910
L 911
L 912
L 913
L 914
L 915
L 916
L 917
L 918
L 919
L 920
L 921
L 922
L 923
L 924
L 925
L 926
L 927
L 928
L 929
L 930
L 931
L 932
L 933
L 934
L 935
L 936
L 937
L 938
L 939
L 940
L 941
L 942
L 943
L 944
L 945
L 946
L 947
L 948
L 949
L 950
L 951
L 952
L 953
L 954
L 955
L 956
L 957
L 958
L 959
L 960
L 961
L 962
L 963
L 964
L 965
L 966
L 967
L 968
L 969
L 970
L 971
L 972
L 973
L 974
L 975
L 976
L 977
L 978
L 979
L 980
L 981
L 982
L 983
L 984
L 985
L 986
L 987
L 988
L 989
L 990
L 991
L 992
L 993
L 994
L 995
L 996
L 997
L 998
L 999
L 1000
L 1001
L 1002
L 1003
L 1004
L 1005
L 1006
L 1007
L 1008
L 1009
L 1010
L 1011
L 1012
L 1013
L 1014
L 1015
L 1016
L 1017
L 1018
L 1019
L 1020
L 1021
L 1022
L 1023
L 1024
L 1025
L 1026
L 1027
L 1028
L 1029
L 1030
L 1031
L 1032
L 1033
L 1034
L 1035
L 1036
L 1037
L 1038
L 1039
L 1040
L 1041
L 1042
L 1043
L 1044
L 1045
L 1046
L 1047
L 1048
L 1049
L 1050
L 1051
L 1052
L 1053
L 1054
L 1055
L 1056
L 1057
L 1058
L 1059
L 1060
L 1061
L 1062
L 1063
L 1064
L 1065
L 1066
L 1067
L 1068
L 1069
L 1070
L 1071
L 1072
L 1073
L 1074
L 1075
L 1076
L 1077
L 1078
L 1079
L 1080
L 1081
L 1082
L 1083
L 1084
L 1085
L 1086
L 1087
L 1088
L 1089
L 1090
L 1091
L 1092
L 1093
L 1094
L 1095
L 1096
L 1097
L 1098
L 1099
L 1100
L 1101
L 1102
L 1103
L 1104
L 1105
L 1106
L 1107
L 1108
L 1109
L 1110
L 1111
L 1112
L 1113
L 1114
L 1115
L 1116
L 1117
L 1118
L 1119
L 1120
L 1121
L 1122
L 1123
L 1124
L 1125
L 1126
L 1127
L 1128
L 1129
L 1130
L 1131
L 1132
L 1133
L 1134
L 1135
L 1136
L 1137
L 1138
L 1139
L 1140
L 1141
L 1142
L 1143
L 1144
L 1145
L 1146
L 1147
L 1148
L 1149
L 1150
L 1151
L 1152
L 1153
L 1154
L 1155
L 1156
L 1157
L 1158
L 1159
L 1160
L 1161
L 1162
L 1163
L 1164
L 1165
L 1166
L 1167
L 1168
L 1169
L 1170
L 1171
L 1172
L 1173
L 1174
L 1175
L 1176
L 1177
L 1178
L 1179
L 1180
L 1181
L 1182
L 1183
L 1184
L 1185
L 1186
L 1187
L 1188
L 1189
L 1190
L 1191
L 1192
L 1193
L 1194
L 1195
L 1196
L 1197
L 1198
L 1199
L 1200
L 1201
L 1202
L 1203
L 1204
L 1205
L 1206
L 1207
L 1208
L 1209
L 1210
L 1211
L 1212
L 1213
L 1214
L 1215
L 1216
L 1217
L 1218
L 1219
L 1220
L 1221
L 1222
L 1223
L 1224
L 1225
L 1226
L 1227
L 1228
L 1229
L 1230
L 1231
L 1232
L 1233
L 1234
L 1235
L 1236
L 1237
L 1238
L 1239
L 1240
L 1241
L 1242
L 1243
L 1244
L 1245
L 1246
L 1247
L 1248
L 1249
L 1250
L 1251
L 1252
L 1253
L 1254
L 1255
L 1256
L 1257
L 1258
L 1259
L 1260
L 1261
L 1262
L 1263
L 1264
L 1265
L 1266
L 1267
L 1268
L 1269
L 1270
L 1271
L 1272
L 1273
L 1274
L 1275
L 1276
L 1277
L 1278
L 1279
L 1280
L 1281
L 1282
L 1283
L 1284
L 1285
L 1286
L 1287
L 1288
L 1289
L 1290
L 1291
L 1292
L 1293
L 1294
L 1295
L 1296
L 1297
L 1298
L 1299
L 1300
L 1301
L 1302
L 1303
L 1304
L 1305
L 1306
L 1307
L 1308
L 1309
L 1310
L 1311
L 1312
L 1313
L 1314
L 1315
L 1316
L 1317
L 1318
L 1319
L 1320
L 1321
L 1322
L 1323
L 1324
L 1325
L 1326
L 1327
L 1328
L 1329
L 1330
L 1331
L 1332
L 1333
L 1334
L 1335
L 1336
L 1337
L 1338
L 1339
L 1340
L 1341
L 1342
L 1343
L 1344
L 1345
L 1346
L 1347
L 1348
L 1349
L 1350
L 1351
L 1352
L 1353
L 1354
L 1355
L 1356
L 1357
L 1358
L 1359
L 1360
L 1361
L 1362
L 1363
L 1364
L 1365
L 1366
L 1367
L 1368
L 1369
L 1370
L 1371
L 1372
L 1373
L 1374
L 1375
L 1376
L 1377
L 1378
L 1379
L 1380
L 1381
L 1382
L 1383
L 1384
L 1385
L 1386
L 1387
L 1388
L 1389
L 1390
L 1391
L 1392
L 1393
L 1394
L 1395
L 1396
L 1397
L 1398
L 1399
L 1400
L 1401
L 1402
L 1403
L 1404
L 1405
L 1406
L 1407
L 1408
L 1409
L 1410
L 1411
L 1412
L 1413
L 1414
L 1415
L 1416
L 1417
L 1418
L 1419
L 1420
L 1421
L 1422
L 1423
L 1424
L 1425
L 1426
L 1427
L 1428
L 1429
L 1430
L 1431
L 1432
L 1433
L 1434
L 1435
L 1436
L 1437
L 1438
L 1439
L 1440
L 1441
L 1442
L 1443
L

Stadt Edenkoben

Bebauungsplan
„Kurbrunnenweg“

nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbE

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Stadt Edenkoben

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALTSVERZEICHNIS

ZIELE ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB 4

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB 4

B. Aufstellungsbeschluss 4

C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB 4

D. Grundlagen 5

1 Planungsgrundlagen 5

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 5

3 Bestandssituation / Natürliche Nutzung 5

4 Schutzgebiete und Biotopverbund 6

5 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung 6

E. Vorgaben übergeordneter Planungen 6

1 Raumordnung 6

2 Flächennutzungsplanung 7

F. Fachplanerische Vorgaben 7

1 Altablagerungen / Altlasten 7

2 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Boden-denkmäler 8

3 Sonstiges 8

G. Landespflegerische Bewertung 8

H. Darlegung zum städtebaulichen Konzept 8

1 Städtebauliche Zielvorgaben 8

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets 9

3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets 9

I. Begründung der Festsetzungen 9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 9

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11

3 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG) 12

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 12

J. Wesentliche Auswirkungen der Planung 12

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 12

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) 14

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) 14

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 14

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 14

6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 14

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 14

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 15

K. PLANVERWIRKLICHUNG 15

1 Grundbesitz und Bodenordnung 15

2 Kosten der Bauleitplanung 15

ZIELE ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

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

Konkreter Planungsanlass für die Schaffung von Baurecht ergibt sich aus der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Edenkoben, um die optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücke 1135, 1135/2 und 1138/2 zu ermöglichen. Aufgrund der großen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, beabsichtigt die Stadt die Überplanung der derzeitig durch Einfamilienhausbebauung geprägten Grundstücke hin zu einer Mehrfamilienhausbebauung.

Zur Umsetzung der geschilderten Planungsvorhaben bedarf es, auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, der Aufstellung eines Bebauungsplans in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Edenkoben für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplans zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 06.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurbrunnenweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
d. Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB 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, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

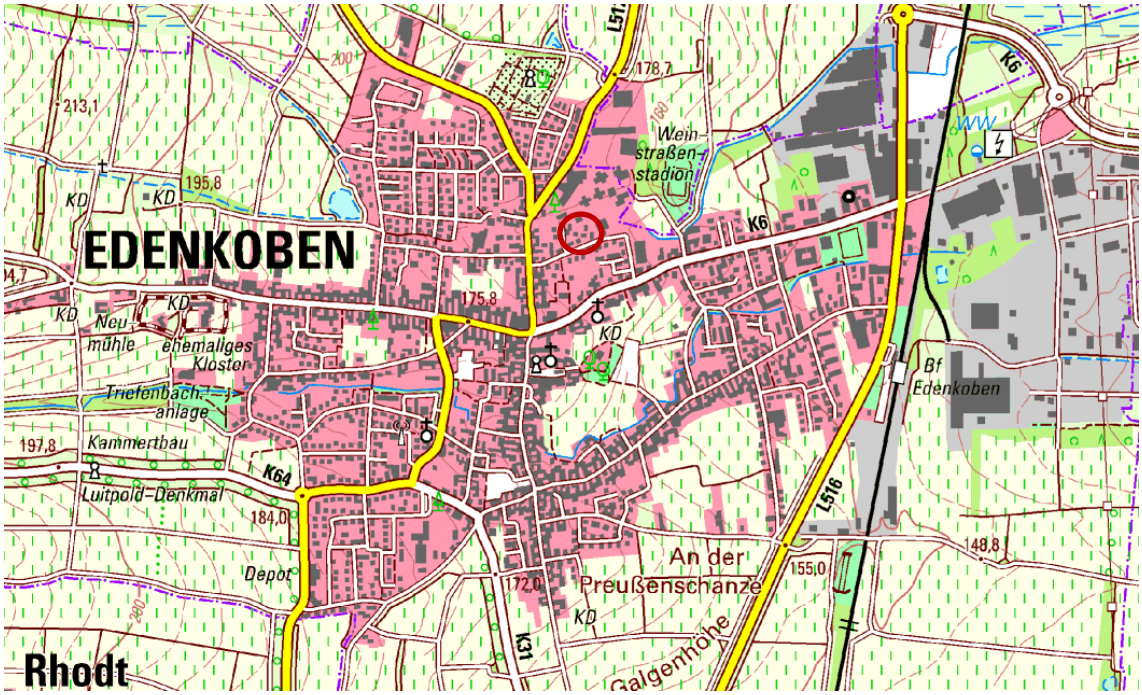
Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben
- der aktuell rechtsgültige Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes,
- Planungskonzept der Ostermayer Wohnbau GmbH, Stand 11/2017,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand August 2018.

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Edenkoben am Kurbrunnenweg nahe der Landesstraße L512.

Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Stadt ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

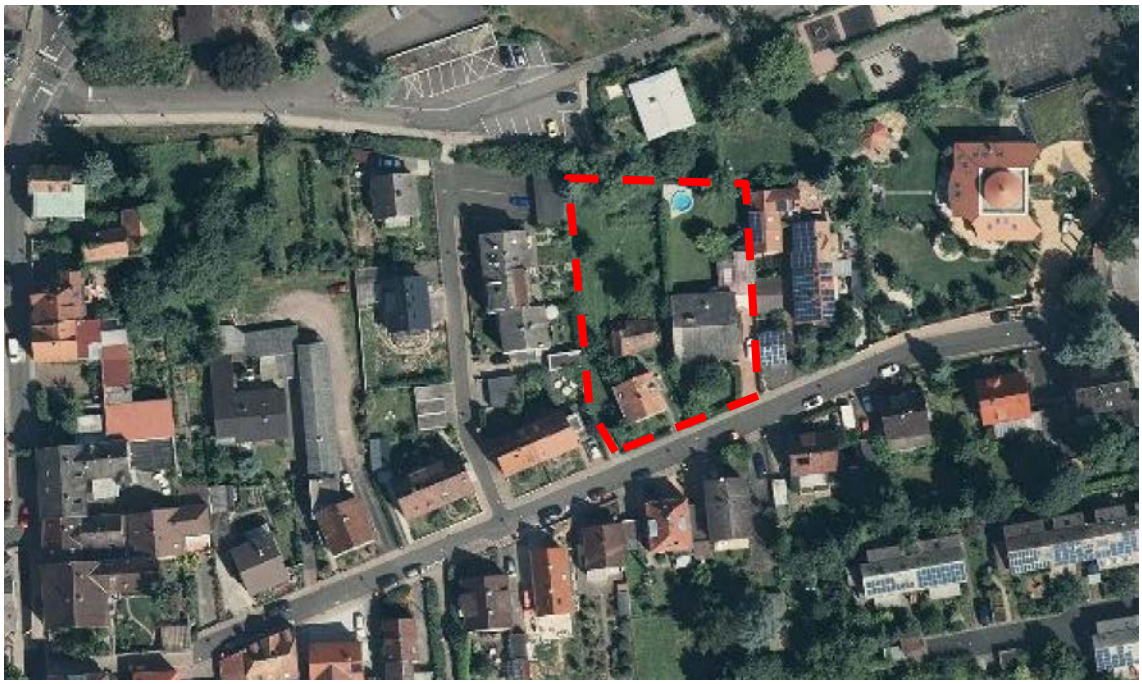


Lageplan des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb der Stadt Edenkoben
Quelle: Landschaftsinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz, map1.naturschutz.rlp.de, 2018

Die Plangebietsgröße beträgt rund 1990 m² und umfasst die Flurstücke 1135, 1135/2 und 1138/2. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Bestandssituation / Natürliche Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb geschlossener Siedlungsflächen und ist derzeit durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt. Die beiden in Rede stehenden Grundstücke sind unmittelbar durch den Kurbrunnenweg erschlossen. Sowohl im Osten als auch im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine zweigeschossige Mehrfamilienbebauung. Die Freiflächen werden durch Rasen, Ziergehölze und ein Schwimmbassin geprägt.



Lageplan des Plangebietes (rot gekennzeichnet) innerhalb der Stadt Edenkoben
Quelle: Landschaftsinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz, map1.naturschutz.rlp.de, 2018

4 Schutzgebiete und Biotopverbund

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Flächen des Biotopverbundes liegen nicht vor.

5 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind artenarm; reife Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Zudem schränkt die Lage im Siedlungsbereich mit den damit verbundenen Störungen den Planungsraum als Biotopfläche weiter ein. Somit ist Plangebiet nicht mit dem Vorkommen bedeutsamer Populationen zu rechnen.

Nichtsdestotrotz ist den Belangen des Artenschutzes durch Einhaltung der Rodungszeiten (Oktober bis Februar) Rechnung zu tragen.

E. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1 Raumordnung

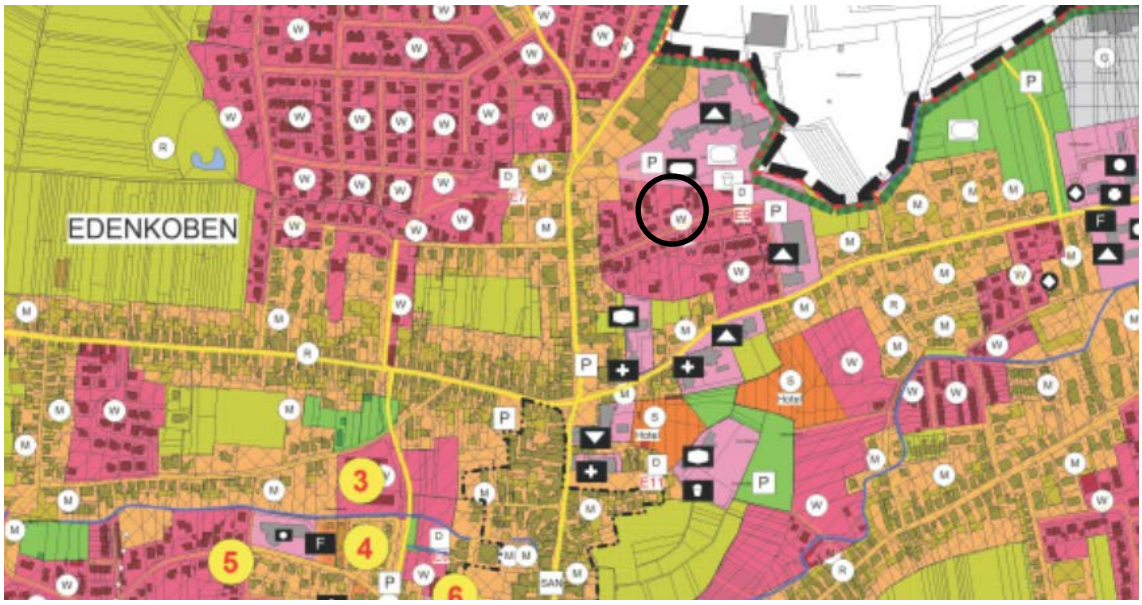
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar wird der Stadt Edenkoben die Funktion Wohnen zugeordnet. Die Stadt ist umschossen von einem regionalen Grünzug und ist somit Teil eines Schwerpunktraumes für Freiraumschutz.

Zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergeben sich keine Konflikte.

Auszug aus dem gültigen Regionalplan der Verband Region Rhein-Neckar
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar, www.m-r-n.com, 2018

2 Flächennutzungsplanung

In dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach entspricht der Bebauungsplan „Kurbrunnenweg“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben
Quelle: Verbandsgemeinde Edenkoben, www.vg-edenkoben.de

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN

1 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erfor-

derlich machen würden, liegen bei der Stadt Edenkoben nicht vor. Aufgrund der vergangenen und gegenwärtigen Nutzungen der hier in Rede stehenden Grundstücke sind auch keine Schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

2 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

3 Sonstiges

Weitere 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.

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Vorschriften der § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Daher ist ein landespflegerischer Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich. Grünordnerische Belange sind dennoch im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange und die Prüfung über Vermeidung/Minderungen der Beeinträchtigungen ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

In der Bestandssituation ist der Planungsbereich bereits durch intensive Nutzungen und Versiegelungen vorbelastet. Die Planung sieht eine Verdichtung des Siedlungsbereichs vor, welches auch im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu begrüßen ist. Mit der Zukünftigen Bebauung erhöht sich der Versiegelungsgrad um ca. 50% und Gartenflächen werden überbaut. Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Begrünung der Freiflächen, so dass hier mittelfristig wieder adäquate Grünstrukturen entstehen.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Kurbrunnenweg“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit der benachbarten Bebauung bzw. Nutzung, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbauflächen durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum bei guten Wohnbedingungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die Baugrundstücke werden, wie bisher über den Kurbrunnenweg an die L 512 Weinstraße und die K 6 Luitpoldstraße verkehrlich erschlossen. Weitergehend ist das Plangebiet über die im Osten der Stadt Edenkoben verlaufende A 65 verkehrlich angebunden.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

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

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Edenkoben wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt vor dem Hintergrund des Hauptziels der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die hier vorliegende Bebauungsplanung ist an einem Vorhaben orientiert dass die Schaffung von insgesamt rund 15 Wohneinheiten in zwei Gebäuden vorsieht.

Dementsprechend sind die getroffenen Abwandlungen darin begründet, dass das Gebiet vorwiegend dem Wohnen vorbehalten werden soll.

Dabei wird bestimmt, dass

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an ihre 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 und von ihnen zahlreiche Immissionen ausgehen.

  Neben erheblichen Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Tankstellen werden daher zum

Schutz der Wohnnutzungen nicht zugelassen und als unverträglich mit der vorhandenen Baustruktur und Nutzung angesehen

Gartenbaubetriebe verfügen typischerweise über einen großen Flächenanteil, der unbebaut ist bzw. lediglich mit niedrigen Gewächshäusern bestanden ist. Dies würde der städtebaulichen Zielsetzung, neuen Wohnraum zu schaffen, widersprechen.

- Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Dies erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Dies begründet sich ebenfalls wie bei den Anlagen für Verwaltungen darin, dass das Gebiet vor inneren Störpotenzialen bewahrt werden soll. Zudem soll das Gebiet Wohnen vorbehalten werden. Um jedoch eine Nutzungsmischung nicht gänzlich auszuschließen sind die hier in Rede stehenden Betriebe ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), durch Angaben der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 bestimmt und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die Geschossflächenzahl wird im Hinblick auf die geplante Höhe und Geschossigkeit baulicher Anlagen im gesamten Planungsgebiet mit 0,8 festgesetzt und bewegt sich somit ebenfalls im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, in Form der maximalen trauf- und Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse, sollen einerseits befriedigende Wohnbedürfnisse gewährleisten und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschafts-bild beeinträchtigt werden könnten.

Das in Rede stehende Gelände befindet sich auf einer Höhe von rund 163 m ü. NN. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 175 m ü. NN können Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 12 m entstehen.

1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde auch für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit gleicher Zielsetzung wurden vergleichsweise großzügige Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, wonach sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

1.4 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück ist es vorgesehen eine Tiefgarage zu errichten. Zu deren Zulässigkeit ist eine Fläche für Tiefgaragen vorgesehen. Um den rückwärtigen Teil des Grundstücks von oberirdischen Stellplätzen frei zu halten wurden entlang dem Kurbrunnenweg Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Überdachte oberirdische Stellplätze (Garagen und Carports) sind unzulässig.

Gemäß der geltenden Stellplatzverordnung der Stadt Edenkoben sind für Häuser mit mehreren Wohnungen bei Wohnungsgrößen ab 40 qm mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Die Planung sieht hierzu die Realisierung einer Tiefgarage mit etwa 30 Stellplätzen vor.

Darüber hinaus wird durch die Bebauungsplanung die Realisierung von weiteren oberirdischen Stellplätzen entlang des Kurbrunnenwegs planungsrechtlich ermöglicht, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Grundstück, der Planung entsprechend ausreichend Stellplätze realisiert werden können.

1.5 Flächen und Maßnahmen für die Anpflanzung von Gehölzen und Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. Nr. 25 a BauGB)

Für die Freiflächen werden Festsetzungen zur Begrünung mit 4 Laubbäumen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten ein Durchgrünung des Plangebietes mit hoher Gestaltqualität. Weiter sichern sie die Wiederherstellung verlorengehender Vegetationsstrukturen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. In diesem Fall sind es:

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen,
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten.

Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Die festgesetzte Begrünung von Parkplatzflächen dient ebenfalls der gestalterischen Qualität. Durch die Festsetzung der Baumpflanzungen kann zudem ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Außerdem tragen sie zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild und einem positiven subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

3 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: hier: Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 51 Abs. 4 LWG)

Aufgrund der entwässerungstechnischen Erschließung ist es notwendig in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bauordnungsrechtliche Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes zu treffen. Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend dargelegten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Edenkoben und dem Entwicklungsziel, ein neuen qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Gartenbaubetriebe und Tankstellen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2 Altlasten

Weder bei der Stadt Edenkoben, noch bei der Verbandsgemeinde Edenkoben liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt an der Weinstraße umgehend zu informieren.

1.3 Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet zum Teil in einem Bereich, in dem lokal hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Gelände des Bebauungsplans befindet sich in Privatbesitz. Flächendeckende Radonmessungen in der Bodenluft sind zum derzeitigen Zeitpunkt vor Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Abbruch der bestehenden Baulichkeiten nicht möglich. Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Edenkoben ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

3 Belange des sozialen und sonstigen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Infrastrukturbedarf kann von bereits bestehenden Einrichtungen im Ort bzw. der näheren Umgebung abgedeckt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erlaubt zudem im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung auch die Ansiedlung von weiteren dem Gebiet dienenden Einrichtungen.

4 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten.

Sollten im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Funde angetroffen werden, so wird auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

5 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzungen in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u.a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Neupflanzung von Gehölzen berücksichtigt. Zum Schutze eventuell vorkommender Tierarten sind die Rodungsarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch Anschluss an die bestehenden Netze und teilweise Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Mischsystem.

Zum Schutz bestehender Leitungen wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen Vorschriften und Abstandsempfehlungen sowie ggf. erforderliche Leitungsschutzmaßnahmen hingewiesen.

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den direkt angrenzenden Kurbrunnenweg. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Neubebauung eines vormals ebenfalls zur Wohnnutzung bebauten Gebiets. Die Belange des Verkehrs werden somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundbesitzstrukturen sind zur Planverwirklichung keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Stadt Edenkoben verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Stadt Edenkoben entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Kurbrunnenweg“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.