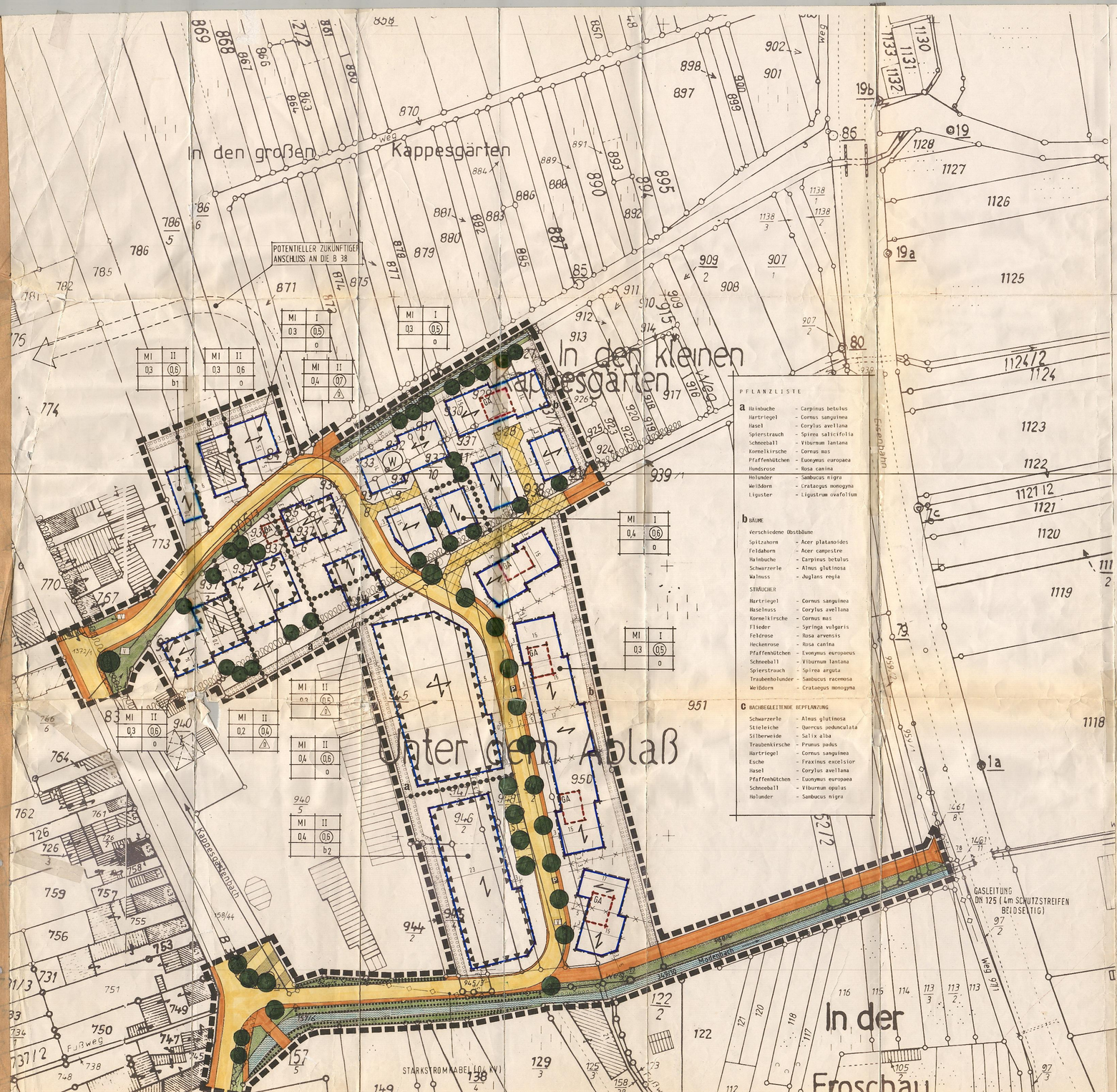


PFLANZLISTE

a Hainbuche - Carpinus betulus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana
Spierstrauch - Spirea salicifolia
Schneeball - Viburnum lantana
Kornelkirsche - Cornus mas
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Hundsrose - Rosa canina
Holunder - Sambucus nigra
Weißdorn - Crataegus monogyna
Liguster - Ligustrum ovafolium

b BÄUME
Verschiedene Obstbäume
Spitzahorn - Acer platanoides
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Schwarzerle - Alnus glutinosa
Walnuss - Juglans regia

STRÄUCHER
Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuss - Corylus avellana
Kornelkirsche - Cornus mas
Flieder - Syringa vulgaris
Feldrose - Rosa arvensis
Heckenrose - Rosa canina
Pfaffenhütchen - Evonymus europaeus
Schneeball - Viburnum lantana
Spierstrauch - Spirea arguta
Traubenholunder - Sambucus racemosa
Weißdorn - Crataegus monogyna

C BACHBEGLEITENDE BEPFLANZUNG
Schwarzerle - Alnus glutinosa
Stieleiche - Quercus pedunculata
Silberweide - Salix alba
Traubenkirsche - Prunus padus
Hartriegel - Cornus sanguinea
Esche - Fraxinus excelsior
Hasel - Corylus avellana
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Schneeball - Viburnum opulus
Holunder - Sambucus nigra

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig.
Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sind quer bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.
Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 um mehr als 0,8 der Grundfläche sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise

Als besondere Bauweise bij ist die offene Bauweise mit zulässiger Grenzbebauung im Rahmen der überbaubaren Flächen festgesetzt.
Als besondere Bauweise bj wird die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 60 m festgesetzt.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenseitiger Garagen wird. 5,0 m. Als rückwärtige Begrenzung wird die hintere Baugrenze (von der Erschließungsstraße aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direkten Zusammenhang zu erstellen.

1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Erstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungen Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zwischenzusehende Böschungen der anstehenden Grundstücksflächen in die Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche einzupassen. Die Geländeoberflächen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen lediglich Satteldächer festgesetzt. Die Traufe ist mit einem Dachüberstand von max. 0,75 m (gemessen senkrecht zur Außenwand) und offener Dachrinne auszubilden.

Dachfarben: rot bis rotbraun

Dachneigung:
eingeschossig 35-45°
zweigeschossig 20-25°

Bei Serienbaugebieten und sonstigen Gebäuden, die nutzungsbedingt eine größere Breite als 12 m haben müssen, ist eine Modulierung der Dachneigung bis 25° zulässig.

2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 25° zu errichten und in Form und Material an die Hauptgebäude anzupassen.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,0 m bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,50 m betragen.
Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/2 der Dachlänge zulässig.
Als Garagen sind nur Schlepp- oder satteldachgedeckte Garagen, als Dachform sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte möglich. Der Giebelabstand von Dachaufbauten oder -einschnitten muß mindestens 1,5 m betragen.

2.5 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen jeweils in Bezug auf Dachneigung und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.
In der Regel sind für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 50 cm vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer eines Doppelhauses zulässig.

2.6 Fassade

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall u.ä. sind nicht zulässig.
Für die Außenwände sind helle, erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.
Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind überwiegend nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.7 Einfriedigungen

Im Vorgartenbereich zwischen Straße und Baugrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Höhere Einfriedigungen sind nur in der Form von Hecken und Sträuchern bis zu 1,5 m möglich. An den übrigen Grenzen sind nur Hecken oder Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) eingezogen werden kann.

2.8 Pflanzgebote/Grünflächen

Unabhängig von der im Plan festgesetzten Pflanzgebiete ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Baum (vorzugsweise Obstbaum) zu pflanzen. Ausgenommen sind die Grundstücke, auf denen sich bereits ein erhaltenswerter Obstbaum befindet.
Geringe Abweichungen bei den festgesetzten Pflanzgebieten sind zulässig, wenn Einfahrten oder Eingangsbereiche es erfordern, vorausgesetzt dieses kann im Rahmen der Baugenehmigung entschieden werden.

2.9 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr, sowie die hofähnlichen wasserdurchlässig zu befestigen.

2.10 Schallschutz

Bauliche Anlagen auf Bauflächen mit der besonderen Verkehrslärm gegenüberliegende Emissionen (siehe Planeintrag) müssen nach DIN 4109 in Richtung auf die gewerblichen Anlagen an der Staatsstraße und an den daran anschließenden östlichen Ländern mit einem resultierenden Schallpegel-Maß des Gesamtaußenbauteils $R'_{w,res}$ von 35 dB (Lärmpegelbereich III) hergestellt werden.

3.0 Hinweis

Für die des Planungsgebiet im Osten tangierende Gasleitung ist die "Anweisung zum Schutz unterirdischer verlegter Hochdruck-Gasfernleitungen der Saar-Ferngas AG" zu beachten.
Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Starkstromkabel-Leitung muß bei Erstellung der geplanten Erschließungsstraße verlegt werden.
Es wird empfohlen, Aufenthaltsräume in Wohnungen und Beherbergungsstätten nicht mit notwendigen Fenstern zu den Gewerbebetrieben an der Staatsstraße hin zu orientieren.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG (§ 2(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT EDESHEIM HAT AM 09.04.1989 DIE AUFSTELLUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, UND AM 20.04.1989 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3(1) BauGB)

DER GEMEINDERAT EDESHEIM HAT AM 09.04.1989 DIE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLOSSEN UND AM 20.04.1989 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.
DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE VOM 24.04. - 28.04.1989 DURCHGEFÜHRT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2+3 BauGB)

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG HAT LIEGEN DIE DAUER EINES MONATS VOM 06.03.1990 BIS EINSCHLIESSLICH 05.04.1990, AUFGRUND DES AUSLEGUNGSBESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM 18.01.1990, ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG SIND AM 22.02.1990 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WÄHREND DER AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES WURDEN 2 BEDENKEN UND ANREGUNGEN VORGEBRACHT. DIE BEDENKEN UND ANREGUNGEN WURDEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 10.04.1991 BEHANDELT. DAS ERGEBNIS WURDE DEN BETROFFENEN MIT SCHREIBEN VOM 17.04.1991 MITGETEILT.

SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

DER GEMEINDERAT HAT AM 10.04.1991 DEN BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEM TEXT, ALS SATZUNG UND DIE BEGRÜNDUNG ZU DEM PLAN BESCHLOSSEN.

1. AUSFERTIGUNG

HIERMIT WIRD DER BEBAUUNGSPLAN AUSGEFERTIGT.

Edesheim, den 24. MAI. 1992

DER ORTSBÜRGERMEISTER

ANZEIGE (§ 12 BauGB)

DIE ANZEIGE DIESES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM 28. MAI. 1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127)

3. §§ 1-3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 2253).

4. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 28.11.1986 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 307) in der jeweils gültigen Fassung.

5. Landschaftsplanung in der Bauleitung
gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPflG) in der seit 1. Mai 1987 gültigen Fassung

PLANZEICHEN

BAUGEBIETE
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI MISCHGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE
o OFFENE BAUWEISE
△ NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
b BESONDERE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
BAUGRENZE
GARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSE
P PARKSTREIFEN
GEHWEG/SCHRAMMBORD
VERKEHRSFLÄCHE OHNE TRENNUNG DER VERKEHRSARTEN
ST PRIVATE STELLPLÄTZE
MARKT-/PARKPLATZ

GRÜNFLÄCHE/PFLANZGEBOTE
GRÜNFLÄCHE
PFLANZGEBOTE
GEPLANTE BÄUME
ZUERHALTENE BÄUME
PFLANZFLÄCHE
ZUERHALTENE PFLANZUNGEN
a/b ZUORDNUNG ZU PFLANZLISTE

GRENZEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNGEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. FIRSTRICHTUNGEN
BAUFLÄCHEN MIT BESONDEREN VORKEHRUNGEN GEGEN GEWERBL. EMISSIONEN

SONSTIGE PLANZEICHEN
HAUPTFIRSTRICHTUNG
SICHTWINKEL/ANPFLANZUNGEN MAX. 0,8m HOCH
BEREICH OHNE ZU- UND AUSFAHRT
WASSERFLÄCHE (BACH)
TRAFOSTATION
WASSERSCHUTZGEBIET
VERSORGUNGSLEITUNG (UNTERIRDISCH)

HINWEISE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
	BAUWEISE

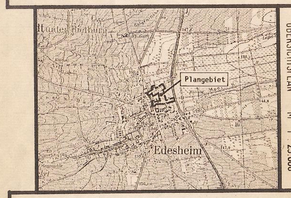
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

BEBAUUNGSPLAN "UNTER DEM ABLASS"

GEMEINDE EDESHEIM

RECHTSFESTSETZUNGEN
M 1 : 500

N



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25 000

PLANUNG: DIPL. ING. REINHARD PRÖLL
PFISTERGRUND 2
7500 KARLSRUHE 41
TEL. 0721 / 40 75 88

DATUM: 10.04.1991