FESTSETZUNGEN

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO, BNatschutzG)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), 16, 20 BauNVO)

1.1.1 Dorfgebiet

Die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Unzulässig sind auch Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO

1.1.2 Eingeschränktes Dorfgebiet (MD$_e$)

Zulässig sind Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO, 1. Teilsatz (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe), § 5 (2) Nr. 4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) und § 5 (2) Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe)

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

1.1.4 Landwirtschaftliche Flächen

Auf landwirtschaftlichen Flächen sind ausnahmsweise auch Anlagen nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse) zulässig, wenn die Belange der Wasserwirtschaft (natürliche Regenbewirtschaftung) berücksichtigt werden.

1.1.5 Grund- und Geschoßflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind nach § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2 Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf Flächen mit Pflanzbindungen.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke im Dorfgebiet
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Dorfgebiet (einschließlich der Anteile im eingeschränkten Dorfgebiet) muß 500 m² betragen.

1.4 Aufschüttungen, Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.
Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzugleichen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

1.5 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatschutzG)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Verschiebungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern. Insbesondere die Grünstreifen im öffentlichen Verkehrsraum sind für Grundstückszufahrten überfahrbar (bis 5 m Breite).
Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung mit einer Auswahl der im Rechtsplan (Pflanzskizze) genannten Pflanzen vorzunehmen und zu unterhalten.
Darüber hinaus sind je Baugrundstück mindestens zwei hochstämmige Laubbäume - vorzugsweise Obstbäume - zu pflanzen.
Die Vorgärten (Flächen zwischen Erschließungsstraße und überbaurer Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern Obstbaumwiesen anzulegen und zu nutzen. Im 10-m Abstand sind flächendeckend hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die Wiese ist einmal jährlich (nach dem 1. Juli) zu mähen. Störende Nutzungen, sonstige Anpflanzungen, Bodenversiegelungen, der Einsatz von Pestiziden sowie Ablagerungen sind nicht zulässig.

1.6 Kompensationsfläche
(§ 1a BauGB)
Die notwendigen Kompensationen für den Eingriff in den Naturhaushalt sind den jeweiligen Grundstücken anteilig zugeordnet worden.

1.7 Befestigte Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Decke, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.8 Versickerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das auf den Dach- sowie befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.
Hierzu ist eine Rückhaltung (Mulde) in ausreichender Größe zu errichten (Wassertiefe max. 0,5 m). Die Mulden müssen nach der belebten Bodenschicht einen Anschluß an nicht bindige Bodenschichten erhalten. Zisternen dürfen in diese Rückhaltungen nicht eingerechnet werden.

1.9 Wandhöhe
(§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Die Wandhöhe darf max. 7,0 m betragen.
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wandhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt.
Die Wandhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.
Bei Fassadenrücksprüngen, die weniger als die Hälfte der Hausläge betragen, kann die angegebene Wandhöhe (siehe Rechtsplan) um max. 0,5 m erhöht werden.
Für Doppelhäuser wird eine Mindestwandhöhe vorgeschrieben. Diese darf maximal 1,0 m unter der jeweiligen max. Wandhöhe liegen.

1.10 Begrünung der Wohngebäude
(§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.11 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Die im Plan angegebenen Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die DIN 4109, Tab. 8 (siehe Anhang). Danach sind die notwendigen Anforderungen an die Außenwandbauteile festzulegen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB; § 86(6) LBauO)

2.1 Dächer
Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits symmetrischer Dachneigung festgesetzt
Die Dachneigung ergibt sich aus der Planzeichnung. Eingrenzend hierzu sind Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 35° zu errichten.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Giebelwände
Dachaufbauten sind bis max. 40% der Dachlänge zulässig.

2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind gegen die Straße und im Vorgartenbereich nicht höher als 0,80 m zulässig.

2.4 Freiflächenkonzept
Für die Umsetzung der landespflegerischen Maßnahmen ist ein Pflanzplan als Anlage zu dem Bauantrag vorzulegen.

3.0 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, 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 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.2 Baugrubenaushub
Der Baugrubenaushub ist soweit möglich vollständig auf den Baugrundstücken unterzubringen.

3.3 Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.4 Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Ökologische Empfehlung
Über die Festsetzungen unter Pkt. 1.7 dieser Satzung hinaus wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gieswasser empfohlen.

3.6 Versickerung/ Kellerausbildung
Es wird hinsichtlich der Auswirkung von Versickerungen der Bau von wasserdichten Kellern empfohlen. Soweit Gebäude näher als 6m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.
Die Lage und die Größe der Versickerungsmulde für das Oberflächenwasser des gesamten Grundstückes sowie deren Berechnung sind im Baugesuch verbindlich darzustellen.

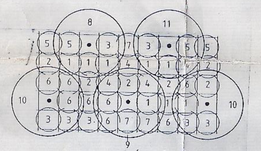
3.7 Straßenbeleuchtung
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

3.8 Pflanzhinweise
Alle festgesetzten Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen und nach DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Verwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist auf das unumgängliche Minimum einzuschränken. Auf den öffentlichen Flächen ist eine Ausbringung von Herbiziden und Düngemitteln unzulässig.

3.9 Lärmschutzmaßnahmen
Wohngebäude im Baugebiet A sind nach Vorgabe mit einem passiven Lärmschutz gegen gewerblichen Lärm auszustatten. Weiteren Lärmschutzmaßnahmen können getroffen werden durch die Errichtung von Nebengebäuden und Mauern, die eine Schallminderung bis zu 10 dB (A) bewirken können.

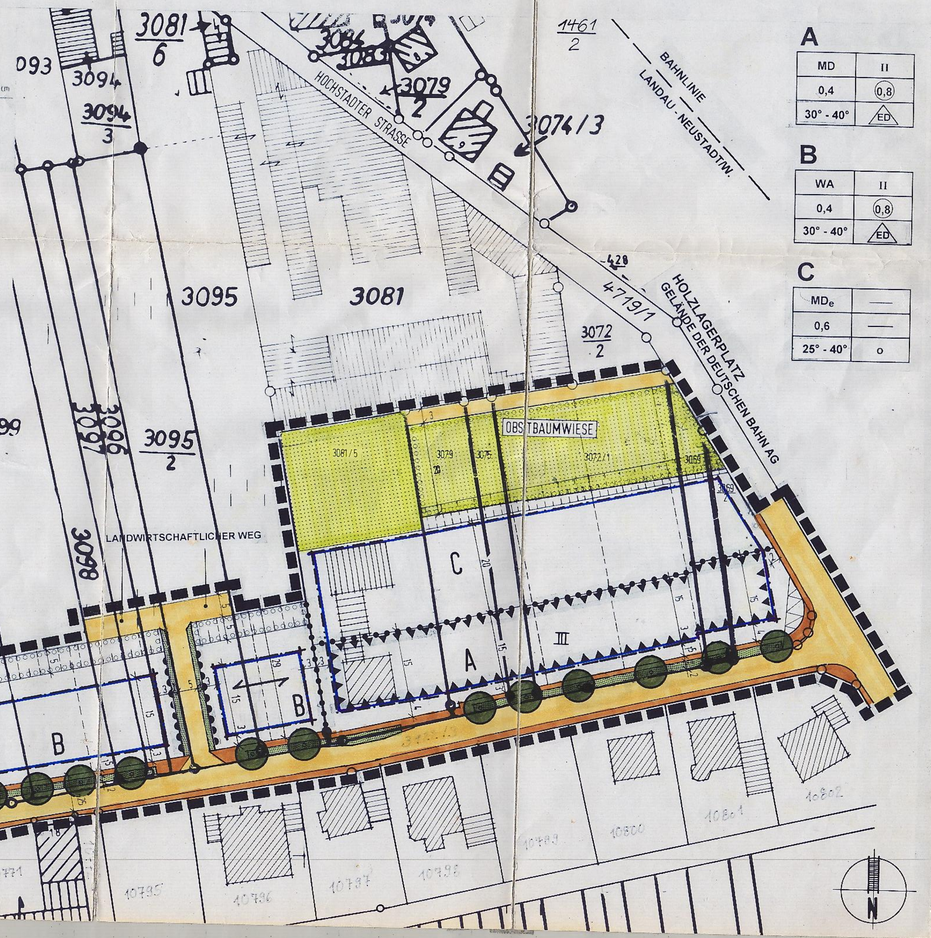
PFLANZLISTE FÜR INNERÖRTLICHE GRÜNZÄSUR AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN:

STRAUCHER 2 × VERSETZT 60 - 100 cm		BÄUME 2. ORDNUNG HEISTER 2 × VERSETZT 150 - 200 cm	
1 Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	8 Eberesche	(Sorbus aucuparia)
2 Hasel	(Corylus avellana)	9 Hainbuche	(Carpinus betulus)
3 Hundsrose	(Rosa canina)	10 Feldahorn	(Acer campestre)
4 Schlehe	(Prunus spinosa)	11 Mehlbeere	(Sorbus aria)
5 Schneeball	(Viburnum opulus)		
6 Liguster	(Ligustrum vulgaris)		
7 Hartriegel	(Cornus sanguinea)		



STRASSENBÄUME:

Spitzahorn - Acer platanoides



A	
MD	II
0,4	(0,8)
30° - 40°	ED

B	
WA	II
0,4	(0,8)
30° - 40°	ED

C	
MD$_e$	—
0,6	—
25° - 40°	o

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Edesheim hat am 05.02.2002 die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 28.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat Venningen hat nach § 3 BauGB am 05.02.2002 die Bürgerteiligung beschlossen und am 28.02.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Die öffentliche Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 11.03.2002 bis zum 15.03.2002 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 22.04.2002 bis einschl. 22.05.2002 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Gemeinderat hat nach § 12 BauGB am 26.06.2002 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.

Edesheim, den - 5. AUG. 02

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am - 8. AUG. 02
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

PLANZEICHEN

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

MD — DORFGEBIET
MD$_e$ — EINGESCHRANKTES DORFGEBIET
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
o — OFFENE BAUWEISE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
FAHRBAHN
GEHWEG
ZUFAHRTSVERBOT
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MIT ANGRENZENDER FLÄCHE GEM: § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB (FÜR BÖSCHUNGEN / RÜKKENSTÜTZEN), SIEHE AUCH TEXTTEIL

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 18 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHE

LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN GEMÄSS PFLANZLISTE (SIEHE RECHTSPLAN)

BÄUME GEPLANT

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
GEPLANTE BÖSCHUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
HAUPTFIRSTRICHTUNG
SICHTWINKEL
III — LÄRMPEGELBEREICH III NACH DIN 4109
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

HINWEISE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
VORHANDENE, AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
VORHANDENE GEBÄUDE

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ	GFZ
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

A - A ZUORDNUNG ZUR NUTZUNGSSCHABLONE

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), unter Berücksichtigung der Änderung durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I, S. 3108)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

3. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
in der Fassung vom 12.83.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom29.08.1998 (BGBl. I S. 823).

4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

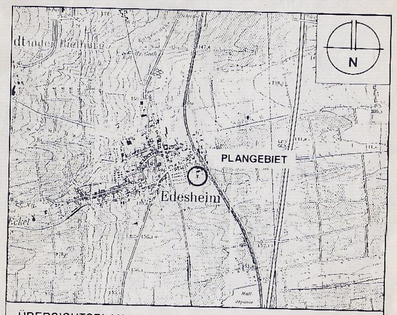
5. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.05.1998 (BGBl. I S. 502)

6. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365).

7. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)

8. **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG)**
in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), in der ab 01.05.1987 geltenden Fassung (GVBl. S. 70), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280).

GEMEINDE EDESHEIM



ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN

"IN DEN NEUNMORGEN BEI DER BLENK" 1. ÄNDERUNG
UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"OBER DER BLENK" FÜR DAS GRUNDSTÜCK LgbNr. 3122/3

RECHTSFESTSETZUNGEN M. 1:500

DATUM: 26.06.2002

P L A N U N G

DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721 / 49 40 71