PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 u. 6 BauGB, § 1 Abs.5 und § 5 BauNVO)

1.1 Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.3 Zahl der Wohneinheiten
Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

2.0 Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.
Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

3.0 Aufschüttungen
(§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.
Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

4.0 Landespflegerische Maßnahmen
(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen das erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muß. Die Bepflanzung muß spätestens im Anschluß an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.
Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub-baum – vorzugsweise ein Obstbaum – zu pflanzen.
Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.
Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.
Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5.0 Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)
Die als Retentionsfläche ausgewiesenen Grundstücke sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und zu pflegen, d. h. 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen (nach dem 15. Juni). Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

6.0 Traufhöhe, Firsthöhen
(§9 Abs.2 BauGB, §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen, Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Bei verkehrsberuhigten Flächen gilt entsprechend die Höhe der Straßenkante.
Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

7.0 Flächenversiegelung
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die öffentlichen Fußwege sowie die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen.

8.0 Teilungsgenehmigung
(§19 BauGB)
Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

9.0 Mindestgröße der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird eine Größe von 250 qm festgelegt.

Hinweise zum Bebauungsplan

1.0 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.

2.0 Altlasten
Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.0 Baugrund
Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4.0 Regenwasserversickerung
4.1 Private Flächen
Das Plangebiet wird neben dem Schmutzwasserkanal auch einen Regenwasserkanal zur Abführung des unverschmutzten Oberflächenwassers erhalten. Dieser Regenwasserkanal führt in die im Plan dargestellte Retentionsfläche zur Versickerung und Verdunstung. Für katastrophale Regenereignisse ist ein Überlauf in den in der Rhodter Straße liegenden Kanal möglich.
Zur Abpufferung von ergiebigen Regenereignissen wird der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken dringend empfohlen.
Das Zisternenwasser kann als Gieswasser (Garten) oder Brauchwasser im Haus verwendet werden.

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

6.0 Bodenschutz bei Bauvorhaben
6.1 Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten.
Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
6.2 Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (–gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.
6.3 Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
6.4 Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
6.6 Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verdichtung sollte geachtet werden.
6.7 Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Einsaaat von Tiefenzirkern wie z.B. Lupine, Luzerne, Philiacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
6.8 Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garagenzufahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6.9 Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

7.0 Materialien im Straßenraum
Die Straßenflächen im Plangebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rasen-pflaster anzulegen.
8.0 Straßenbreiten
Die Straßenbreiten wurden aufgrund der beengten Verhältnisse nur auf die Erfordernisse von Wohnwegen ausgelegt. Ein Befahren der Straßen mit Lastzügen ist nur eingeschränkt möglich.

9.0 Rückenstützen im privaten Grundstücksbereich
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO)

1.0 Dächer
Als Dachform werden geneigte Dächer mit beiderseits gleicher Dachneigung festgesetzt.
Die Dachneigung darf
für freistehende Gebäude 28°–40°,
für Doppelhäuser 40° betragen.
Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.

2.0 Dachfarbe
rot bis rot-braun.

3.0 Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.0 Einfriedigungen
An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

5.0 Fassadenbegrünung
Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat von Venningen hat am 06.09.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen und am 14.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat nach § 3 BauGB am 06.09.2000 die Bürgerbeteiligung beschlossen und 14.09.2000 öffentlich bekanntgemacht.
Die öffentlich Darlegung und Anhörung des Bebauungsplanes wurde vom 25.09.2000 bis zum 29.09.2000 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 29.01.2001 bis einschl. 01.03.2001 öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden 2 Anregungen vorgebracht.
Die Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.06.2001 behandelt.
Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 02.07.2001 mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat nach § 12 BauGB am 27.06.2001 den Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan beschlossen.

1. Fertigung

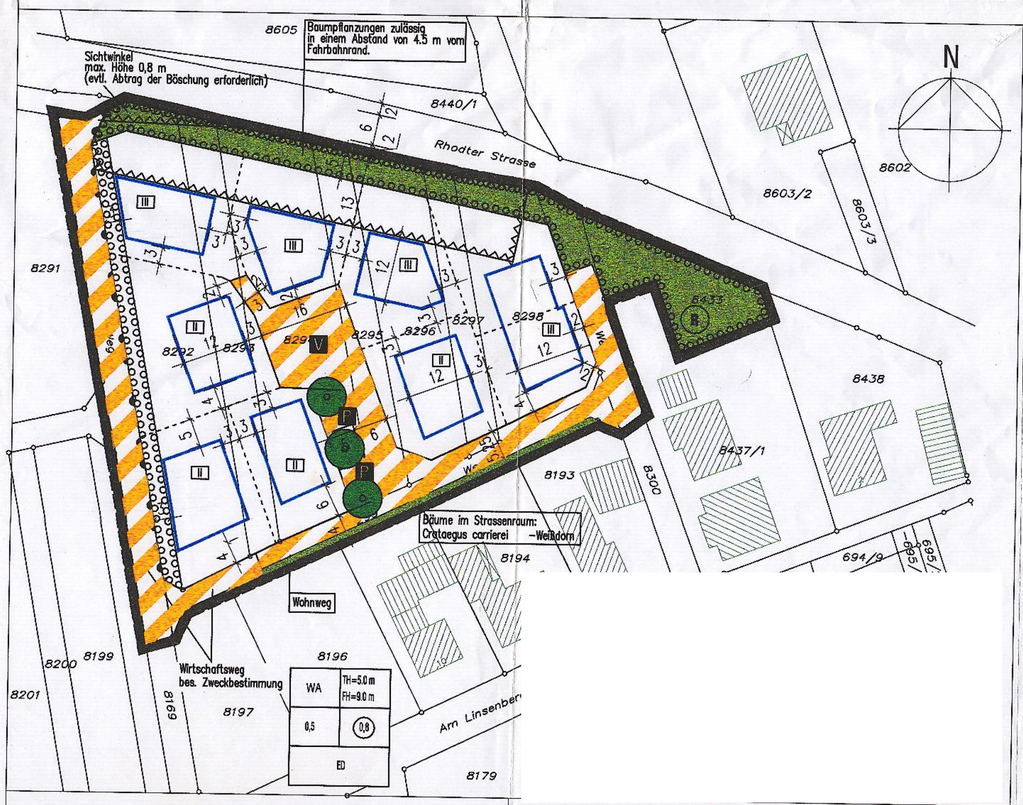
Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Edesheim, den 31. AUG. 01

Gemeinde Edesheim 3 Verbandsgemeinde Maikammer

Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 06. SEP. 01



Planzeichen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(R) Überschwemmungsgebiet

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume

15. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
III Lärmpegelbereich
Hauptfirstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe / Firsthöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 16.01.1998 (BGBl. Nr.5 vom 27.01.1998, S.137)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

3. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr.4, S.19). GVBl. S.265

4. Landespflegegesetz (LPflG)
in der Fassung vom 05.02.1997 (GVBl. S. 36)

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

6. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 02.04.1998 (GVBl. 1998 S.108)

GEMEINDE EDESHEIM

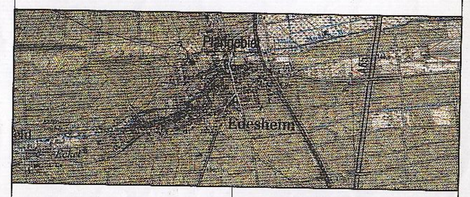
BEBAUUNGSPLAN UND GESTALTUNGSSATZUNG

NACH § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO

"LINSENBERG II"

Bebauungsplan M 1: 500

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



PLANUNG:
DIPL.-ING. R. PRÖLL
PFISTERGRUND 2
76227 KARLSRUHE
TEL. 0721/494071
FAX 0721/42791
eMail <info@proell.ka.uunet.de>

BEARBEITUNG:
S. MERTENS

DATUM: 27.06.2001

Projekt-Nr. 232.87