1 PLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1.2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Teilgebiet 1 (TG 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Im Teilgebiet 2 (TG 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die ‚Bauhöhe' (BH) wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt bis zur Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der südlich angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche auf der nördlichen tatsächlichen Straßengrenze, gemessen in der Mitte des Grundstücks.

Im Teilgebiet 1 (TG 1) darf die festgesetzte Bauhöhe durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (Hinweis: z.B. Antennen oder Schornsteine) ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundfläche lediglich einen deutlich untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Teilgebiet 2 (TG 2) sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Im Teilgebiet 2 (TG 2) sind Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken (Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten, Plätze oder Lager- und Betriebsflächen), von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen (Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster) auszuführen.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

A - Gebietsrandbepflanzung

Zur Schaffung einer Randeingrünung des Gebietes sind je 50 m² dieser Fläche mindestens ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung und anteilig je 50 m² dieser Fläche 10 Sträucher zu pflanzen.

Pflanzenauswahl

Als zu pflanzende Gehölze sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG VON RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachform und Dachneigung

Im Teilgebiet 2 (TG 2) sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.

Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig.

Von den voran stehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie sowie der Dachbegrünung dienen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054 sowie DIN 4020) zu beachten.

4 EMPFEHLUNGEN

Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Grundstücksflächen

Zur Behandlung der z.B. von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassermengen werden Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung sowie Versickerung empfohlen. Zur Rückhaltung kommen beispielsweise Dachbegrünungen mit Überlauf in Zisternen und Brauchwassernutzung in Betracht. Zur Verdunstung von Regenwasser wird die Anlage von Teichen oder flache Mulden empfohlen. Weiterhin wird eine breitflächige Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenschicht befürwortet. Kombinationen der o.g. Maßnahmen werden empfohlen.

5 ANHANG – PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

- für Bäume in Grünflächen: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen.
- für Bäume im Straßenraum: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz höher als 3 m, 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen zu verwenden.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustruin vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Als Pflanzqualitäten sind Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mindestens 100 cm zu verwenden.

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

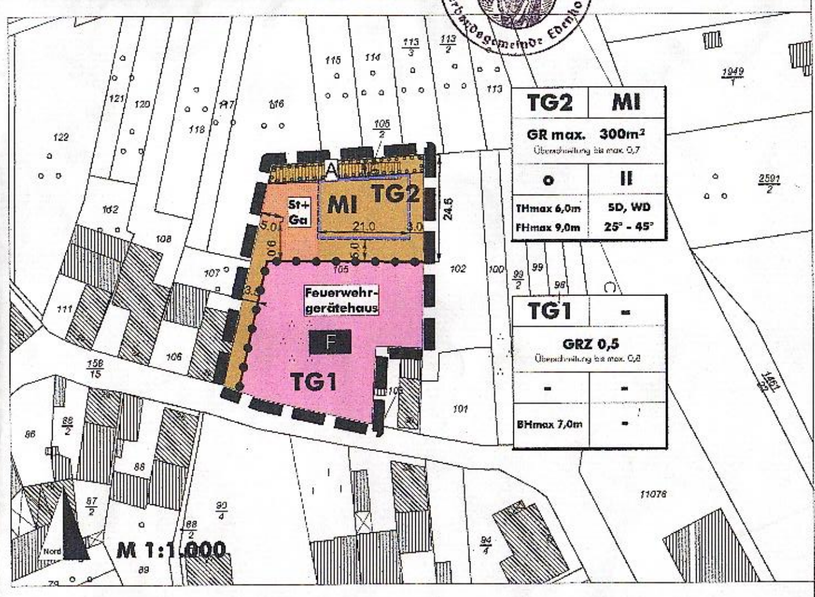
Grundlagen dieser Bebauungsplanung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006, S. 3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung zur Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. März 2006 (GVBl. 2006, S. 57).

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ – ESCHERMANN GÜNTER FREER STADTPLANER – MITGLIED 1948

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 04.02.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.02.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.
3. **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:**
   Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 07.02.2008
4. **Beteiligung der Behörden:**
   Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde am 18.02.2008 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 20.03.2008.
5. **Bekanntmachung der Auslegung:**
   Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgte am 07.02.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.
   Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wurde beachtet.
6. **Auslegung des Planentwurfes:**
   Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2008 bis zum 14.03.2008 aus.
7. **Prüfung der Anregungen:**
   Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Beteiligung der Behörden und der Auslegung in seiner Sitzung am 09.04.2008 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.
8. **Beschluss des Bebauungsplans:**
   Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 09.04.2008 als Satzung beschlossen.
9. **Ausfertigung:**
   Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
   Edesheim, den 10.04.2008
   Unterschrift
   Gemeinde Edesheim 3 – Verbandsgemeinde Edenkoben
10. **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**
    Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 17.04.2008 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Edenkoben.
    Unterschrift
    Gemeinde Edesheim 3 – Verbandsgemeinde Edenkoben



I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

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

MI – Mischgebiete (§6 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

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

GRZ – Grundflächenzahl

GR max. – Obergrenze der Grundflächen der baulichen Anlagen

Überschreitung bis 0,8 – Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß §19 Abs.4 BauNVO (Beispiel) (siehe textl. Festsetzungen)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BHmax, THmax, FHmax – Bauhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe jeweils als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o – Offene Bauweise

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

St+Ga – Zweckbestimmung: Stellplätze und Garagen

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

F – Flächen für den Gemeinbedarf - Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr; hier Feuerwehrgerätehaus

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

A – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Gebietsrandbepflanzung

Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Vermaßung in Meter

II. Bauordnungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

SD, WD – Zulässige Dachform (Sattel-, Walmdach)

25°- 45° – Zulässige Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE EDESHEIM

'Feuerwehrhaus Edesheim'

Fassung zur Bekanntmachung

Stand: April 2008

Ingenieurgesellschaft Stadtbau Umweltplanung
Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-310 90 590 Fax -310 90 592
Email info-kl@i-s-u.de Internet www.i-s-u.de