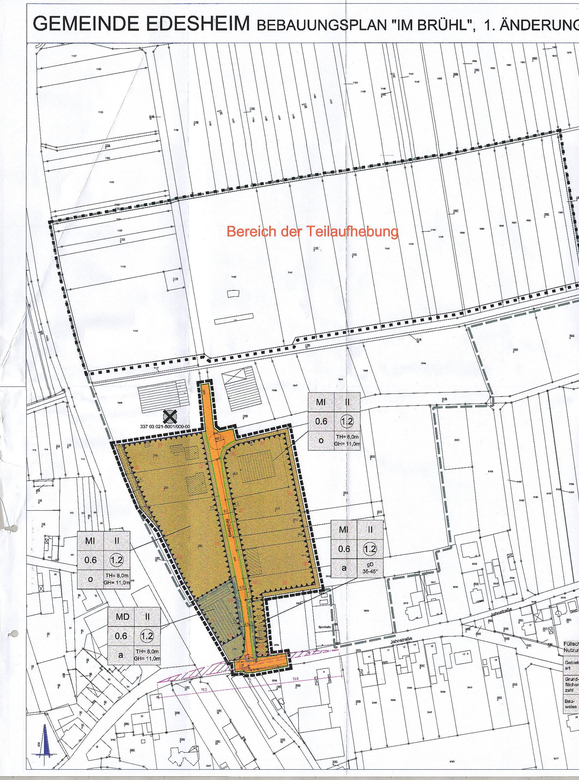
GEMEINDE EDESHEIM BEBAUUNGSPLAN "IM BRÜHL", 1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG



LEGENDE

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

- MD — Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

- 0.6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)
- (II) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
- TH — Traufhöhe
- DH — Gebäudehöhe
- 1 — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)

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

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN, (§ 9 Abs.1 Nr.11, BauGB):

- Straßenverkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25, BauGB):

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24, BauGB):

- maßgeblicher Lärmpegelbereich nach DIN 4109
- erforderliche Schalloschutzmaßnahmen - siehe Textliche Festsetzungen

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- 35-40° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
- gD — gewaltes Dach
- Böschen ohne Bepflanzung mit unwesentlichen Stellen belassen sind Bep. Nr.: 337 03 021-0001/000-00 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), Abbrechen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) siehe Textliche Festsetzungen
- Böschnieck Schrebergärten 79 m (gemäß RAS 06)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der gesetzten Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Vorgebirge, Die Auflagen der zuständigen Rechtsverordnung sind zu beachten (§ 9 Abs. 6 BauGB).

INFORMATIVE DARSTELLUNGEN:

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes "Im Brühl" 1968
- entwurfer Einkaufsstand Straßenpavillon JUI 2002

Gebäude-art	Geschoß-zahl	Grund-flächen-zahl	Bauweise	Dach-form	Dach-neigung
Bau-werke	Sonder-bau	Sonder-bau	Sonder-bau	Sonder-bau	Sonder-bau

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 16.08.2012.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung am 16.08.2012 und 24.08.2012 bis zum 24.09.2012.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die frühzeitige zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 22.08.2012 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 24.09.2012.

5. AUSLEGUNGSBESCHLUSS § 3 Abs. 2 BauGB:

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 27.11.2012 beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 06.12.2012 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.12.2012 bis zum 14.01.2013 öffentlich aus.

6. 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 § 4 Abs. 2 BauGB am 13.12.2012 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 14.01.2013

7. SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES:

Aufgrund der § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Anregung des Ergebnisses der Umweltprüfung der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß Satzungen in seiner Sitzung am 20.02.2013 als Satzung beschlossen.

Edesheim, den 21.02.2013

(Bürgermeister)

8. GENEHMIGUNG

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch Kreisverwaltung ..... oder ..... mit Verfügung vom ..... Az: .....

(Unterschrift)

9. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Verzeichnis der Festsetzungen, Begründung, Bebauungsplan mit Textfestsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seiner Bestandteilen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es ist mit seiner Bekanntmachung (Inkraftsetzung) unverzüglich zu verfahren.

Ort: Edesheim Datum: 21. März 2013

(Bürgermeister)

10. BEKANNTMACHUNG DER BESCHLÜSSE DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Satzung sowie Genehmigung und Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am .....

(Bürgermeister)

In dem in der Planzeichnung als Teilaufhebungsbereich gekennzeichneten Bereich wird das bestehende Planungsrecht aufgehoben. Der Bebauungsplan tritt hier außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Bereich der Planänderung und -erweiterung folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

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

Mischgebiet

In den nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) gekennzeichneten Bereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

Dorfgebiet

In den nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) gekennzeichneten Bereichen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen und Kleingartenanlagen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Vergnügungsstätten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Eine Kleinkeltrahlung, die den Baugebiet dient und sich unterordnet, ist nach den Bestimmungen des gem. §14 BauNVO grundsätzlich zulässig und wird von diesem Ausschluss nicht berührt.

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

2.1 Grundflächenzahl (Grundflächenzahl)

Die Grund- und Geschossflächenzahl dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Werte nicht überschreiten. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche des Baugrundstückes maßgebend.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Es gilt weiterhin die in der Planzeichnung eingetragene jeweilige maximale Anzahl der Vollgeschosse.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist die Höhe der Fahrbahnkante der das Grundstück erschließenden Straßenachse, zu messen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront zur Straßenachse, im rechten Winkel zur Gebäudefront.

Die maximale Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung von Flachdächern gilt die Höhenbeschränkung analog als maximale Höhe für die Oberkante Flachdach. Bei gebeideiligen Außenwänden gilt die höchste eingrenzende Traufhöhe Wand a. Bei Traufhöhe Dach 1 gilt die Traufhöhe Wand b.
Wandteile, die aus Verspringen resultieren, sofern je Vorsprung die Gesamtfläche von 1 m nicht überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und der höchsten baulichen Anlagen einschließlich Anlage, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten zu messen an der betreffenden Gebäudeseite.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte abweichende Bauweise definiert sich wie folgt: Die Gebäude dürfen an die öffentliche Verkehrsfläche sowie an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden; Einzelgebäude dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzbauweise Fläche a seitenabstandsgroßzuhalten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Dies gilt nur insoweit, als andere Festsetzungen wie beispielsweise die überbaubaren Grundstücksflächen dies nicht ausschließen.

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

Garagen, Carports und sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge von mindestens 6 m Länge zu schaffen.

Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch max. bis zur Tiefe der auf den jeweiligen Grundstück festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen davon ist die Fläche, die durch die gedachte Linie (hier seitlicher Verlängerung bildet sowie die dazwischen gelegene Fläche, auf die in Rede stehenden Anlagen entstehet werden dürfen. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils Regelung entsprechend für beide angrenzenden Straßen.)

Mesmat 80% der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (einschließlich ihrer seitlichen Verlängerung) dürfen durch Stellplätze belegt werden.

5. Landespflegerische Maßnahmen
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25 b BauGB)

5.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Baugrundstücken sind die nicht überbaubaren Pflanzflächte ist, sofern nicht bereits vorhanden, eine Bepflanzung entsprechend der Pflanzliste a ein Anlage, vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Begrünung von Stellplätzen

Die Stellplatzflächen, die auf den Vorflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze auf 60 % der Fläche eingelegt werden dürfen, sind zu begrünen. Pro 5 Stellplätze für Pkwsowie Kraftfahrzeuge oder Baugeräte sind anzupflanzen:
Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum (Art und Qualität gem. Pflanzeliste a in Anlage). Vorgesehen ist in einer Ausnahme grüßen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzqualitäte, allgebaumes oder kranke Bäume sind sobaiesna in der Lage ersetzen. Die Pflanzgrube gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

Hinweis: Zur Reiteilung von Stellplätzen vgl. Abschnitt Pelleit Verwiesqueile - sonstige Nutzungsbedingungen werden. in Teil B (Baurechtsgesetzliche Festsetzungen)

6. Schallschutz
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutze vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende baulische und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm wird für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe November 1989, einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schall-Dämm-Maße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 zuzu den der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen, die ausschließen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Tabelle 8 zu DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte				
Zeile	Lfm-Pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außen-lärmpegel"	Anforderungen an Außenwände, Fenster und Dachflächen von Aufenthaltsräumen	Anforderungen an Außenwände von Übernachtungsräumen
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürorräume und ähnliches
			erf. R'w,res in dB	
1	I	55 dB	30	30
2	II	60 dB	35	30
3	III	65 dB	40	35
4	IV	70 dB	45	40
5	V	75 dB	50	45
6	VI	80 dB	50	50
7	VII	80 dB	50	50

Tabelle 9 zu DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte				
Zeile	Lfm-Pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außen-lärmpegel"	Anforderungen an Außenwände, Fenster und Dachflächen von Aufenthaltsräumen	Anforderungen an Außenwände von Übernachtungsräumen
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürorräume und ähnliches
			erf. R'w,res in dB	
1	I	55 dB	30	30
2	II	60 dB	35	30
3	III	65 dB	40	35
4	IV	70 dB	45	40
5	V	75 dB	50	45
6	VI	80 dB	50	50
7	VII	80 dB	50	50

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen, bei denen der abzüglichgerte Außenbau aufgrund der in den Wohnungen vorgesehenen Grundrisse nicht erforderlich ist, reichen die Anforderungen der Spalte 4 aus.
Für Aufenthaltsraume, die nicht zum Wohnen bestimmt sind, gelten die Anforderungen der Spalte 4 entsprechend.
Für Büroräume und ähnliches gelten die Anforderungen der Spalte 5 entsprechend.
Anmerkung zu Spalte 4 der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau", November 1989
Anmerkung: Die Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf den Schutz gegen Außenlärm.

Tabelle 8 zu DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Abhängigkeit vom Verhältnis der Summe der Fenster- zur Wandfläche

Verhältnis Fenster/Wand	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %
Korrekturwert in dB	+2	+1	0	-1	-2	-3	-4	-5

Hinweis: Gesamtfläche eines Aufenthaltsraumes in m²

Anmerkung zu Spalte 4 der DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau", November 1989
Hinweis: Die Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf den Schutz gegen Außenlärm.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schlafbedürftigen Räumen mit raumluftverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere in gegenüber der Lärmquellen abgeschirmten oder der Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Lage der Fassaden mit Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei obiziter Bauweise und gleicher Wandkonstruktion (Rauminhalte zu, Raumtiefe ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) sind die erforderliche resultierende Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles wie im Lärmpegelbereich 3 (die Fenster sin Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) erfüllen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind von Fußgängern erforderliche Stützmauern, Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückwandsteine) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die getroffene Festsetzung bezeichnet die zulässigen Straßenbauelemente unmittelbar nach dieser Seite, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückwandsteine) auf Grundstücken, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen. Die Anordnung dieser Bauteile auch zum Eigentum Reliande ensteht entsprechende Rechtsanspruch der Grundstücksgrenzen.)

Mesmat 80% der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (einschließlich ihrer seitlichen Verlängerung) dürfen durch Stellplätze belegt werden.

8. Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 4 LWG)

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ebenfalls über eine ausreichend dimensionierte Regenwasserleitung ist auf Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, hat der Bauherr Sorge zu tragen, dass auf den Grundstück je angefangenen Quadratmeter versiegelter Fläche (Dach-begrünungen sind entsprechend anzurechnen) ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 Liter (0,05 cbm) geschaffen wird.

Grundsätzlich ist eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme zu vermeiden.

Der Nachweis über das Rückhaltesystem und des entsprechende Rückhaltevolumen ist in Einzelverfahren zu erbringen.

Niederschlagswasser aus befestigten Flächen muss mit mindestens Anteilen an Schwermetallen oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO RLP

9. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO i.V.m. § 9 BauNVO)

9.1 Dachneigung und -eindeckung

Die Dachneigungen der jeweiligen Baufelds keine Angaben gemacht werden, und die Dachneigungen des Bebauungsplanes gemäßgt. Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° und Flachdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z.B. glasierte Ziegel unzulässig. Eingeben werden zugelassen. Für Dachbegrünungen sind andere Materialien zulässig, sofern dies von einer Abläs wetecdcl werden.

Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

Hinweis: Eine extensive Begrünung der Dachflächen wird empfohlen.

Thermische Solaranlagen sowie Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig. Bei Flachdächern dürfen sie die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen jeweils um maximal 1,0 m überragen.

9.2 Fassadengestaltung

Fassaden von Gebäuden dürfen nicht mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächenmaterialien gestaltet werden.

10. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 BauNVO)

Einfriedungen dürfen maximal 2,0 m hoch sein.

11. Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nr.1 LBauO)

Werbeanlagen unabhängig von Gebäuden sind einzeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit bewegten, blinkenden, brandenden oder in zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht und „Skybeamer" sind unzulässig.

12. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB)

Auf Befestigung von Stellplätzen sind nur wasserdurchgängige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig, soweit hiervon keine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens zu befürchten ist. Die Versickerung ist zu gewährleisten.

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Schutzzone Wasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Vorrnigen. Die Auflagen der zuständigen Rechtsverordnung sind zu beachten.

Eine eigene Signatur in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft.

D. KENNZEICHNUNGEN

Flächen, bei denen Belastung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über erstreinen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Eine eigene Signatur in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft.

Altlastenverdachtsflächen

Außerhalb des Änderungsbereiche, jedoch innerhalb von nicht gekennzeichneten Gebiet ist eine Altablagerung (Bauschutt-Deponie) bekannt und im altlastenverdächtig eingestuft. Altablandort (ABO) ist, der in der Planzeichnung nachrichtlich mit ABO 01 Ba bezeichnet ist. Die Auflagen der Genehmigungsbehörde und Ausführung, Brühberg 7, Reg. Nr.: 337 03 021-0001/000-00.

E. HINWEISE

Geotrope

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über erstreinen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Bodenhöhe und durch die geologischen Gegebenheiten des Baubereiches sind empfehlenswert.

In Abhängigkeit der ermittelten Radonaktivitätskonzentration werden potenzielle Radonmaßnahmen wie z.B. Abdichtung von Wänden und Böden, Abdichtung sonstiger erdberührter Bauteile o.ä. empfohlen.

Sogar bei fehlen zu Geologie im betreffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beauftragt gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Interessen stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Bauen von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberi- und unterirdische Stromversorgungsleitungen der Pfalzwerke AKTIENGESELLSCHAFT, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Gebäudeplan. Das Einhalten von Abstimmen zur Sicherungsfähigkeit dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist Pflichtpflicht mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Fernsehversorgung/-sicherung des betreffenden Leitungsnetzes Rüthnitz über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten

Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes befindet sich Streckenfernmeldekabel und TK-Anlagen. Die DB Kommunikationstechnik GmbH stimmt der geplanten Baumaßnahmen unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Die Forderungen des zuständigen Kabelwerkes Mannheim und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe entwendeter Kabel der Bundesgrenzsaeschutzen der Deutschen Bundesbahn" sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Streckenfernmeldekabel und TK-Anlagen zuständig ist, die auch in anderen Ungenauigkeiten zuzüglich und keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Fehlern in den Planungsunterlagen ist der Planungsträger und der Bauträger mit den Kabelbetreibern zu verbinden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeschaut sind.

Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabelachsen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, dert ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Fa. DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Verdrehung des Bodenbelages über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH unbedingt anzuzeigen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen geändert, verändert oder verlegt werden.

Der Bauverpflichtung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien und Anlagen vermieden wird und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fahr von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Kabelschächten und Verteilerkästen sowie Hydranten jederzeit zugänglich bleiben gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und zugt und mit Kabelschirmbrügen angeklemmt werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Leitungsverlegung der Telekom ist zu beachten.

Artenen Pflanzlisten

Pflanzliste a:

Bäume Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Stieleiche (Pflanzqualität: Str. v. 60-100 h	
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartcus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglantaea	Weinrote Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Verordnung Über die baulche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

3. Verordnung Über die Ausarbeitung Die Bauleitpläne sowie Über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (dabei Anlaegenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991),

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148),

5. Wassernutzungsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. Mäzz 1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 32 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212),

7. Sundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (BGBl. I S. 1421),

8. Gesetz Über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.

Gemeinde Edesheim

Bebauungsplan „Im Brühl“, 2. Änderung

Satzungstext und Begründung nach §9 Abs. 8 BauGB

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Inhalt

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“ **3**

§ 1 Geltungsbereich **3**

§ 2 Textliche Festsetzungen **3**

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB **4**

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung **4**

2 Planungsgrundlagen **4**

2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 4

2.2 Nutzungssituation | Infrastruktur 5

2.3 Zugrunde liegende Unterlagen 6

2.4 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB 6

3 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen **6**

3.1 Flächennutzungsplan 6

3.2 Fachplanerische Restriktionen 6

4 Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen **7**

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 7

5 Nachrichtliche Übernahmen **7**

6 Kennzeichnungen **7**

7 Hinweise **8**

8 Verfahrensvermerke **11**

Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Brühl“

§ 1 Geltungsbereich

Nachfolgende Änderungen gelten für den gesamten im Rahmen der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung nicht geänderten oder aufgehobenen Flächen des Ursprungsbebauungsplans „Im Brühl“.

Im Einzelnen sind dies die Flurstücke (Flurstücke, die nur als Teilflächen enthalten sind, sind mit „T“ gekennzeichnet):

T 1118, T 1139/14, T 1141, T 1141/2, T 1141/3, T 1142, T 1143, T 1144, T 1145, T 1887/2, T 1888, T 1889, T 1890, T 1891, T 1892, T 1892/2, T 1893, T 1893/2, T 1949/3, T 9155/2, T 2612, 1117, 1949, 1949/2, 1948, 1947, 1946, 1945, 1944, 2615/2, 2615/6, 2613/7, 2613/5, 2609, 1116/18, 1139/13.

§ 2 Textliche Festsetzungen

Absatz 1.1 der Textfestsetzungen / planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Im Brühl“ wird ergänzend zur bestehenden und beibehaltenen Planzeichnung wie folgt geändert (~~entfallende Textpassagen durchgestrichen~~, <u>neue Textpassagen unterstrichen</u>):

1.1 Art der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO)*

~~***1.1.1 Gewerbegebiet***~~

~~*Tankstellen nach § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.*~~

~~*Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.*~~

~~*Betriebe, die vorwiegend mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. diese verarbeiten und lagern, sowie abfüllen und umschlagen (z.B. chemische Reinigung, Galvanik oder ähnliche Betriebe) sind nicht zulässig, soweit nicht die Unbedenklichkeit für das Grundwasser nachgewiesen wird.*~~

~~1.1.2~~ Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen von § 8 BauNVO zulässig:

- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*

Daneben sind zugelassen:

- *Anlagen der Kfz-Überwachung*
- *Kfz-Reparaturwerkstätten ohne Karosseriebau*
- *Feinmechanische und elektronische Betriebe*
- *Installationsbetriebe*
- *Malerbetriebe*
- *Kantinenbetriebe*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Sonstiges kundenorientiertes Gewerbe mit beschränkten Emissionen entsprechend den vorgenannten Betriebsgruppen.*

Betriebe, die vorwiegend mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten bzw. diese verarbeiten und lagern, sowie abfüllen und umschlagen (z.B. chemische Reinigung, Galvanik oder ähnliche Betriebe) sind nicht zulässig, soweit nicht die Unbedenklichkeit für das Grundwasser nachgewiesen wird.

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

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

Der Ursprungsbebauungsplan „Im Brühl“ ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig. Der Bereich wurde von der Gemeinde Edesheim ausgewiesen, um im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes den Schwerpunkt ihrer gewerblichen Entwicklung auf diesen Flächen anzusiedeln.

Derzeit wird für einen Teilbereich des Bebauungsplans eine 1. Änderung“ mit Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Brühl“ durchgeführt, in deren Verfahren sich Hinweise darauf ergeben haben, dass eine Erweiterung des bisher eng begrenzten zulässigen Nutzungsspektrums in dem nicht im Geltungsbereich des 1. Änderungsverfahrens befindlichen verbleibenden Teils des Ursprungsgeltungsbereichs städtebaulich sinnvoll ist.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Edesheim die Aufstellung eines Bebauungsplans als 2. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, dessen maßgebliche städtebauliche Zielsetzung die Aufweitung des zulässigen Nutzungsspektrums zur Attraktivierung des Gebiets ist.

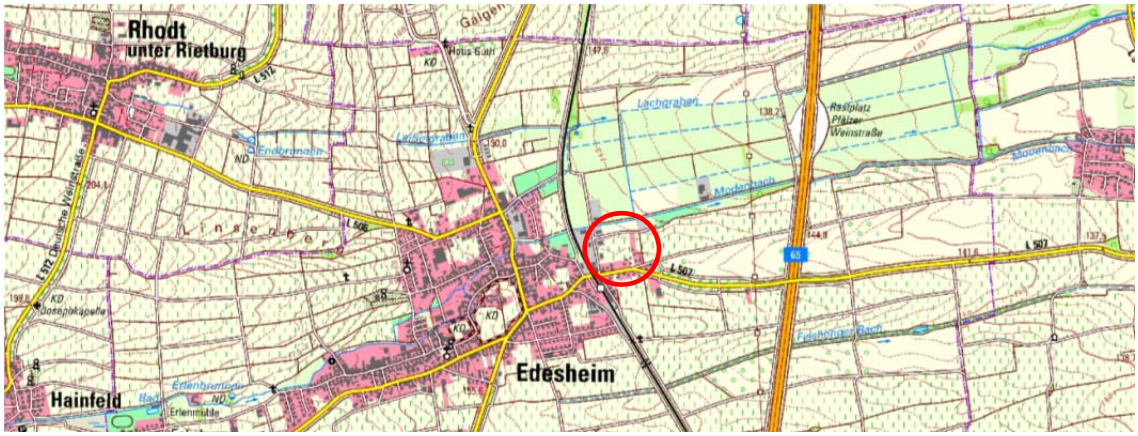
Die Planänderung betrifft allein die textlichen Festsetzungen. Eine Änderung der bestehenden Ursprungsplanzeichnung erfolgt daher nicht.

Das Büro Bachtler • Böhme + Partner, Kaiserslautern wurde mit der Ausarbeitung der Planänderung beauftragt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Edesheim. Die Lage ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2012

Abgrenzung des Plangebiets: Geltungsbereich der 2. Änderung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2012

Der Geltungsbereich der 2. Planänderung hat eine Größe von ca. 3 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans im Zusammenhang mit der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung. Die Abgrenzung umfasst alle Bereiche, die nicht Gegenstand der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung waren.

2.2 Nutzungssituation | Infrastruktur

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich vollständig innerhalb des Ursprungsbebauungsplans „Im Brühl“ mit seiner gewerblichen Festsetzung. Im Nordwesten sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die übrigen Teilbereiche sind größtenteils acker- oder weinbaulich genutzt.

2.3 Zugrunde liegende Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden bei der Aufstellung der Planung zugrundegelegt:

Ursprungsbebauungsplan „Im Brühl“, rechtskräftig seit dem Jahr 1999

1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Im Brühl“ des Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, Endfassung

2.4 Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Ursprungsbebauungsplans „Im Brühl“ der Gemeinde Edesheim.

Die Planänderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich aufgrund folgender Voraussetzungen:

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet der Änderung grenzt an das FFH-Gebiet „Modenbachniederung“ an. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass dieses Gebiet oder andere Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden, da durch die geplante Änderung keine Mehrversiegelungen oder sonstige für den Natur- und Landschaftsschutz negativ belastenden Faktoren stattfinden. Auch hinsichtlich der Emissionswirkung des eingeschränkten Gewerbegebiets werden sich keine Veränderungen ergeben.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 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, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Einfügung in übergeordnete und fachspezifische Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der in Rede stehende Bereich der 2. Änderung ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planänderung ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Fachplanerische Restriktionen

Im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

4 Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

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

Der gesamte Änderungsbereich ist im Ursprungsbebauungsplan „Im Brühl“ als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Das Planwerk regelt den Umfang der hier zulässigen Nutzungen in Form einer abschließenden Auflistung.

Das Spektrum der zulässigen Nutzungen im GEe wird im Zuge der vorliegenden 2. Änderung um Gartenbaubetriebe erweitert, um mehr Spielraum für zukünftige Entwicklungen zu bieten und die Attraktivität des Gebiets für weitere Ansiedlungen zu erhöhen.

Die Erweiterung des Nutzungsspektrums entspricht dem Regelzulässigkeitskatalog der BauNVO, da in Gewerbegebieten gem. § 8 Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Darüber hinaus sind Gartenbetriebe bezüglich der von ihnen ausgehenden Emissionen ähnlich einzustufen wie die in der bisherigen Aufzählung vorkommenden emissionsionsarmen Betriebe. Insofern entspricht die Änderung den Zielen und Anforderungen des bisherigen Bebauungsplans sowie den Planungsabsichten der Gemeinde Edesheim.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Schutzzone Wasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Venningen. Die Auflagen der zukünftigen Rechtsverordnung sind zu beachten.

Eine eigene Signatur in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft.

6 Kennzeichnungen

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Eine eigene Signatur in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft.

Geologie / Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Kohlenwasserstoffe sowie jeweils einer Aufsuchungserlaubnis und Bewilligung für Erdwärme. Inhaberinnen der Bergbauberechtigung sind zum einen die Firma Palatina GeoCon GmbH, Speyer (Kohlenwasserstoffe), zum anderen die Firmen Geothermeon AG, Landau in der Pfalz (Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme), und Wintershall Holding AG, Barnstorf (Bewilligung für Erdwärme).

Eine eigene Signatur in der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, da dies den gesamten Geltungsbereich betrifft.

Altstandorte

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein als altlastverdächtig eingestufter Altstandort (ASO av). Es handelt sich um eine ehemalige Kunststofffabrikation und Auffüllung, Brühlweg 7, Reg. Nr.: 337 03 021-5001/000-00.

7 Hinweise

Geologie

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

In Abhängigkeit der ermittelten Radonaktivitätskonzentration werden präventive Schutzmaßnahmen wie z.B. Abdichtung von Wänden und Böden, Abdichtung sonstiger erdberührter Bauteile o.ä. empfohlen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebauden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der archäologischen Denkmalpflege sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die archäologische Denkmalpflege zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese die Arbeiten, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBI. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie- Speyer.

4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

<u>Bahnanlagen</u>

Grundsätzlich wird bei Anpflanzungen darauf hingewiesen, dass die Grundstücke der DB AG von jeglicher Vegetation freizuhalten sind und wird empfohlen, bahnseitig auf Hecken, wuchernde Gewächse und hochstämmige Bäume zu verzichten. Grundsätzlich gilt: Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Grundstücke, die an die Gleistrasse angrenzen, sind bahnseitig einzufrieden. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zum Betriebsgelände und zum Bahnkörper für Unbefugte zu verhindern. Sollen Verkehrsflächen (parallel geführte Straße/Weg) errichtet werden, die direkt an das Bahngrundstück zur Schienenseite hin angrenzen, so sind diese zusätzlich mittels eines geeigneten Anfahrschutzes (z.B. Leitplanke oder stabile Zaunanlage) zu sichern. Zaunanlagen sind durch den Bauherrn dauerhaft instand zu halten.

Für bauliche Anlagen ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,50 m zur nächstgelegenen Gleismitte einzuhalten. Dies gilt auch für Zaunanlagen.

Die Gewährleistung der Bahn für Schäden oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Lärm, Immission, Erschütterung usw.) ist auszuschließen. Die DB AG übernimmt keine Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen.

Zusätzliche Oberflächen und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Vorflutverhältnisse, Durchlassausläufe) darf unter anderem durch Baumaterialien, Erdaushub, Geländeveränderungen etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden. Ein Durchlass liegt in km 10,331 (dies ist keine abschließende Aufzählung ggf. sind weitere Durchlässe vorhanden).

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Straßen/Wegen, Baustellenbeleuchtung, Werbeanlagen) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.

In der Nähe von OB-Gelände ist mit dem Vorhandensein betriebnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.

Zum dem in Betrieb befindlichen Gleis ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,00 m zur Gleisachse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Fachbereich Fahrbahn abzustimmen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sicher gestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Sicherungsgerüst, Bauzaun). Kann dies nicht sichergestellt werden, ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG beantragt werden. Hierfür ist ein autorisiertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während der Baumaßnahme eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung baulicher Anlagen in Nähe von Bahnanlagen die OB Netz AG zu beteiligen ist. Hierzu sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens aussagekräftige Planunterlagen zur Beteiligung vorzulegen.

Je nach Art einer Bebauung können sich weitere Einschränkungen in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben.

Im Bereich der Baumaßnahme befinden sich Streckenfernmeldekabel und TK-Anlagen. Die OB Kommunikationstechnik GmbH stimmt den geplanten Bauarbeiten unter folgenden Bedingungen zu:

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der OB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.

Die Forderungen des beigefügten Kabelmerkblattes und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft" sind strikt einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Ungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifeln an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden. Werden Bäume gepflanzt, darf ein Abstand von 2,00 m zur Trassenmitte nicht unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der Fa. DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Veränderung des Bodenbelages über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH unbedingt anzuzeigen.

<u>Telekommunkation</u>

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Straßenbaumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Edesheim

durch
BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Peter Riedel

Kaiserslautern

8 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 06.12.2012 in der Zeit vom 14.12.2012 bis zum 14.01.2013 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 13.12.2012 benachrichtigt. Den Beteiligten nach § 13 Abs. 2 BauGB wurde für ihre Stellungnahme eine Frist bis zum 14.01.2013 gesetzt.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 26.02.2013 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.02.2013 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Die Satzung stimmt mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Edesheim, den .....

(Bürgermeister)

7. BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

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

(Bürgermeister)