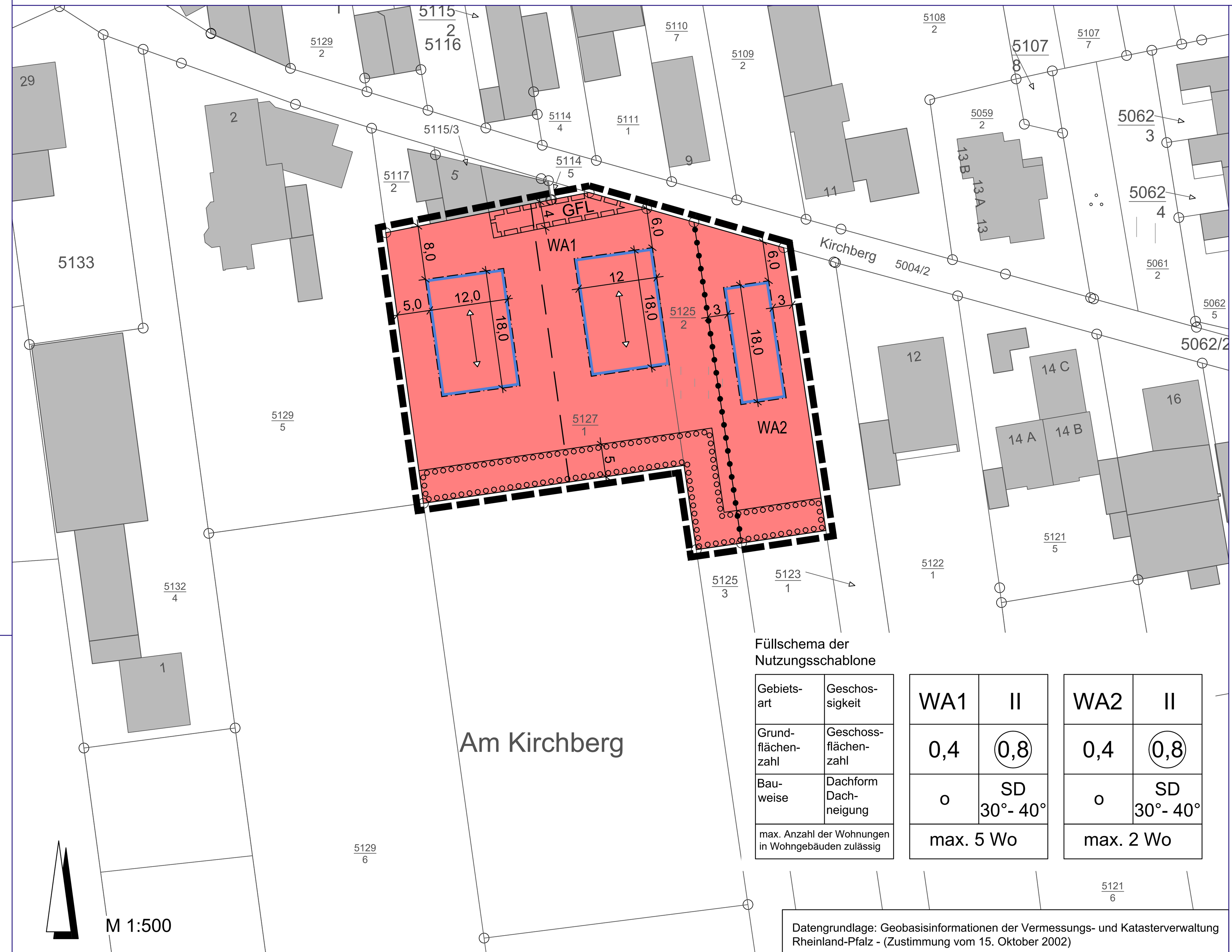
GEMEINDE EDESHEIM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHBERG"   M 1:500



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart	Geschossigkeit	WA1	II	WA2	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)
Bauweise	Dachform Dachneigung	o	SD 30°- 40°	o	SD 30°- 40°
max. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden zulässig		max. 5 Wo		max. 2 Wo	

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

LEGENDE

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
(0,8)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, §20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	Firstrichtung

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

max. 2 Wo	maximal 2 Wohnungen zulässig -Beispiel-

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G/F/L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGES

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
30°- 40°	Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
SD	Satteldach

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

— — —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohngebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1.1.1 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)
siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)
siehe Planzeichnung

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)
siehe Planzeichnung

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
siehe Planzeichnung

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

4.1.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ergänzend sind die getroffenen Einschränkungen des Punkts A 6.1 „Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung" zu beachten.

4.1.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter.

4.2 Stellplätze und Garagen

4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, insgesamt jedoch nur bis zu Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4.2.2 Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ergänzend sind die getroffenen Einschränkungen des Punkts A 6.1 „Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung" zu beachten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Für Gebäude im **WA1** wird bestimmt, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal fünf begrenzt wird.

5.2 Für Gebäude im **WA2** wird bestimmt, dass die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt wird.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „G/F/L" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

7.1 Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild sind als Maßnahme auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 5,0 m breiten Pflanzstreifen eine einreihige Strauchhecke mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A (siehe Anhang) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

7.2 Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste B in Kapitel C* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

8 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachformen

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Gesimse, Erker und Dachgauben usw., sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2 Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung ist nur mit nicht glasierten, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, Gesimse, Erker und Dachgauben usw., sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch abweichende Materialien zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dachfenster

Zulässig sind:
- Dachgauben. Die Summe der Dachgauben darf in der Breite maximal 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Gauben eines Gebäudes müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Dachgauben dürfen nicht größer sein als durch die Höhe und Breite der Fenster der Gaube bedingt ist. Der First der Gauben darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten. An einem Gebäude darf jeweils nur eine Art von Gauben verwendet werden.
- Zwerchgiebel. Die Breite von Zwerchgiebeln darf höchstens 1/3 der Gebäudelänge des Daches, jedoch maximal 4 m, betragen. Der First des Zwerchgiebels darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchgiebel ist zulässig.

1.4 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen

1.4.1 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung sind ohne Aufständerung oberflächenbündig parallel zur Dachfläche und als Band unterhalb der Firstlinie und oberhalb der Dachtraufe anzuordnen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

1.4.2 Eigenständige Anlagen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

2.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

2.1.2 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

2.1.3 Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit in Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen mindestens zwei Stellplätze (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

Für sonstige Nutzungen ist entsprechend der jeweiligen Nutzung, die in der „Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" (Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, 24. Juli 2000) angeführte Stellplatzrichtzahl (Untergrenze) als Mindestzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Direktion Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Gesundheitsamt

Zur Verlegung von Trinkwasserleitungen werden Ringleitungen empfohlen, um eine Stagnation des Trinkwassers zu vermeiden.

Zudem dürfen die vorgesehenen Rohrleitungssysteme für das Oberflächenwasser nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Gemeinde gebracht werden. Ggf. ist dies farblich zu kennzeichnen.

Radonvorsorge

- *Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.*

  In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - *technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)*
  - *geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)*
- *Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.*

  Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

  Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- *Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Gemeinde Edesheim mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) zu rechnen, welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden ist.*
- *Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden, welche aufgrund der Gegebenheiten dringend angeraten werden.*
- *Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.*
- *Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.*

  Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
  - *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,*
  - *radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,*
  - *fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,*
  - *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,*
  - *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),*
  - *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.*
- *Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0). Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft" die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.*

Entwässerungsgenehmigung

Die Verbandsgemeindewerke Edenkoben werden im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung vom Bauherren für den Ausgleich der Wasserführung eine Rückhaltung mit gedrosseltem Abfluss und Notüberlauf fordern. Das selbstentleerende Volumen muss 4,0 m^3/100 m^2 befestigter Fläche betragen. Das Bild für ein Ausführungsbeispiel haben wir dieser Stellungnahme beigefügt.

Drainagewasser

Der Anschluss von Drainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist untersagt. Dies dient dem Schutz und der Erhaltung von sauberem Grundwasser für die Trinkwasserversorgung.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen der Verbandsgemeinde Edenkoben sind von Überbauung sowie Überpflanzung mit Bäumen oder Büschen grundsätzlich freizuhalten. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.

D ANHANG

1 Pflanzlisten

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m2 zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

Pflanzliste A: Gehölzpflanzung zur südlichen Gebietseingrünung Sträucher

Pflanzqualität: Verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen		*Abstand zur land-wirtschaftlichen Fläche/Giftige Pflanzenteile*[1]
Cornus sanguinea	Hartriegel	*2 m/ Früchte, Blätter wenig giftig*
Corylus avellana	Haselnuss	*2 m*
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen	*2 m/alle*
Ligustrum vulgare	Liguster	*2 m/alle*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	*2 m/Früchte schwach giftig*
Rosa canina	Hundsrose	*2 m*
Rosa rubiginosa	Weinrose	*2 m*
Rosa spinosissima	Bibernellrose	*2 m*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	*2 m*
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	*2 m/Rinde, Blätter*

[1] www.gartenplanung-online.net (Abfrage 08/2011); in Verbindung mit Angaben des Baumschulkatalogs „Lorenz von Ehren"

Pflanzliste B: Gehölzpflanzung zur Stellplatzbegrünung

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii"	Rotblühende Rosskastanie
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Chin. Wildbirne
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

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 16.08.2018 in der Zeit vom 24.08.2018 bis zum 24.09.2018 öffentlich aus.

3. 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 § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am 16.08.2018 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 24.09.2018.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 12.02.2019 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

2. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 28.03.2019 in der Zeit vom 05.04.2019 bis zum 23.04.2019 öffentlich aus.

3. ERNEUTE 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 erneut gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am 02.04.2019 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 23.04.2019.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2019 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Edesheim, den ....

(Ortsbürgermeisterin)

6. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen , bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Edesheim, den ....

(Ortsbürgermeisterin)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

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

(Ortsbürgermeisterin)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

GEMEINDE EDESHEIM
BEBAUUNGSPLAN "KIRCHBERG"

M 1 : 500

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web w w w . bbp-kl.de

BBP

Gemeinde Edesheim

Bebauungsplan „Kirchberg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Edesheim

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern im Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ... 3

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB ... 3

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ... 3

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB ... 3

D. GRUNDLAGEN ... 4

1 Planungsgrundlagen ... 4

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 4

3 Topografie ... 6

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN ... 6

1 Regionaler Raumordnungsplan „Rhein-Neckar“ ... 6

2 Flächennutzungsplan ... 6

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN ... 7

1 Altablagerungen / Altlasten ... 7

2 Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen ... 7

3 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 7

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG ... 8

1 Bewertung des Plangebiets ... 8

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT ... 9

1 Städtebauliche Zielvorgaben ... 9

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes ... 9

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes ... 9

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ... 9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 9

1.1 Art der baulichen Nutzung ... 9

1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 10

1.4 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zulässigkeit 10

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen..... 11

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... 11

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen 11

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim..... 11

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 12

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....12

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 12

1.1 Nutzung 12

1.2 Altlasten..... 12

1.3 Radonvorsorge 13

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....13

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 13

K. PLANVERWIRKLICHUNG 14

1 Grundbesitz und Bodenordnung 14

2 Kosten der Bauleitplanung.....14

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

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

Aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen verfolgt die Gemeinde

Edesheim die Absicht am südlichen Ortsrand das Wohngebiet im Bereich des „Kirchbergs“ zu erweitern.

Die Straße „Kirchberg“ ist bisher teilweise nur einseitig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll nun auch der westlich der Straße gelegene Bereich einer Bebauung zugeführt werden. Hierdurch wird zugleich der Siedlungsbereich der Gemeinde abgerundet.

Die Umsetzung dieses Vorhabens erfolgt im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Bewahrung der bestehenden Attraktivität als Wohnstandort sowie einer angemessenen, zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Edesheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines einfachen Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchberg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.V.m. mit § 13 BauGB aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der bebauten Ortsrandlage der Gemeinde Edesheim; Die Straße „Kirchberg“ ist bisher in einem Teilbereich nur einseitig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll nun auch der westlich der Straße gelegene Bereich einer Bebauung zugeführt werden. Hierdurch wird zugleich der Siedlungsbereich der Gemeinde abgerundet.
- Zusätzliche Versiegelungen werden hierdurch zwar begründet, jedoch liegt die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwert.
- Darüber hinaus werden Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen). Die naturschutzrechtlichen Belange wurden daher im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet (siehe Kapitel G).

D. GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Juli 2018.

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) vom Juli 2018. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben, Fachbereich 4 Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Poststraße 23, 67480 Edenkoben) eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Edesheim und wird im Nordosten durch die Straße „Kirchberg“ begrenzt. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets schließen weinbaulich genutzte Flächen an. Seitlich wird das Plangebiet durch die wohn- und mischgenutzte Bebauung der Straße „Kirchberg“ begrenzt.

Lage des Plangebietes, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 01/2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke in der Gemarkung Edesheim:

5127/1 (tlw.) 5125/2 5124/1 (tlw.) 5123/1 (tlw.)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 07/2018

Die Bebauungsplangröße umfasst insgesamt ca. 3560 m². Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Bestandssituation im Plangebiet, Quelle: LANIS Rheinland-Pfalz, Zugriff 07/2018

3 Topografie

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans weisen eine sehr gering bewegte Topografie auf und bewegen sich durchgehend auf einer Geländehöhe von 156 bis 157 m ü. NN.

E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

1 Regionaler Raumordnungsplan „Rhein-Neckar“

Im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar (2013) wird die Gemeinde Edesheim als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen“ gekennzeichnet. Vorrangausweisungen sowie sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets steht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen. Die zukünftige Nutzung erfordert daher eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung: So ist

die Fläche im nördlichen Geltungsbereich künftig als Fläche Wohnbaufläche darzustellen.

Auszug aus dem rechtsgültigen FNP der Verbandsgemeinde Edenkoben
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Edesheim, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Edenkoben vor.

2 Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie Wasser, Elektrizität und Telekommunikation kann durch die bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebiets folgendes vorgesehen:

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden einer ordnungsgemäßen Behandlung (Kläranlage Edenkoben) zuzuführen. Der ordnungsgemäße Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist in den Unterlagen zum Bauantrag nachzuweisen.

3 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bewertung des Plangebiets

Schutzgebiete: das Plangebiet gehört zum östlichen Ausläufer des Naturparks Pfälzerwald, Entwicklungszone.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Ausgewiesene Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor.

Schutzgut: Boden

Für das Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Der Boden weist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung einen hohen Ertragswert auf.

Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und dem engeren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind ebenfalls keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut: Klima / Luft

Das Plangebiet befindet sich in einer Siedlungsrandlage mit einer untergeordneten Bedeutung für das Kleinklima.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet stellt eine Lücke in der Siedlungsrandbebauung dar. Die Fläche ist von untergeordneter Bedeutung für die Naherholung.

Artenschutz:

Aufgrund intensivster landwirtschaftlicher Nutzung und fehlender Biotopstrukturen ist der Planbereich von untergeordneter Bedeutung für den Artenschutz. Geschützte Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für den Populationserhalt sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer ruhigen Siedlungsrandlage. Bezüglich Artenschutz ist das Plangebiet auf Grund fehlender Biotopstrukturen von eher untergeordneter Bedeutung. Für das Kleinklima besteht ebenfalls nur eine untergeordnete Bedeutung.

2 Landespflegerische Zielvorstellung

Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Begrünung der Stellplatzflächen,
- Ortsrandeingrünung.

H. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Kirchberg“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sollen durch den städtebaulichen Entwurf vermieden werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kirchbergstraße, welche sowohl in die Landesstraße L 507 (Ruprechtstraße) als auch in die Landesstraße L 516 (Staatsstraße) mündet und somit eine überörtliche Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen wie *Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation* kann durch Anschluss an die bzw. Ausbau der bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird der noch unbebaute westliche Teil des Plangebiets gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets eine Differenzierung in **WA1** und **WA2** vorgenommen.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (**WA1** und **WA2**) wird ergänzend bestimmt, dass

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass mit diesen Nutzungen ein erhöhtes Lärmaufkommen einhergeht.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind. Sie werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Im Gemeindegebiet bestehen für diese Nutzungen geeignetere Standorte.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie der Eigenart des Gebiets widersprechen und an deren Standorte Anforderungen zu stellen sind, die im gesamtörtlichen Kontext an anderer Stelle besser befriedigt werden können. Hinzu kommt, dass Tankstellen in der durch die Umgebungsbebauung vorgegebenen Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für diese Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste Umnutzung und qualitätsvolle Nachverdichtung schaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird daher durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen, in Form einer zulässigen maximalen Geschossigkeit, geregelt.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, wobei durchgehende überbaubare Grundstücksflächen die notwendige Flexibilität bei einer späteren Parzellierung der Grundstücke sichern.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, für Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zulässigkeit

Die getroffenen Festsetzungen für Nebenanlagen im Plangebiet zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Gleichzeitig soll die Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren gewahrt bleiben.

Die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen zielen ebenfalls im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem Gebiet **WA1** können verdichtete Bauformen verwirklicht werden. Um jedoch unmaßstäbliche Kubaturen zu verhindern sowie eine Verträglichkeit mit dem sozialen und gestalterischen Umfeld zu sichern, wird eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen wie folgt vorgenommen: je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten.

Die Zahl der Wohnungen wird im Gebiet **WA2** je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen erfolgt, um in diesem Bereich die Entstehung von größeren Appartementhäusern / Geschosswohnungsbauten etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich, neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet, unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken. Die getroffene Festsetzung dient zudem der Sicherung des angestrebten Anteils an Wohneigentum im Gebiet.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Weiterhin wird zur Gewährleistung der Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Besucher festgesetzt.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Versiegelung bislang offener Böden, das Kleinklima sowie die Artenvielfalt im Bereich des Plangebietes.

Im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten jedoch Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch wurde festgelegt, dass eine Integration der vorgeschlagen grünordnerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan stattfindet. Die so im Plangebiet getroffenen Festsetzungen sollen vor allem die entstehenden Auswirkungen auf Kleinklima und Ortsbild mindern.

Dabei sollen durch den Bezug auf die beigefügten Pflanzlisten naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes, unter besonderer Würdigung der Belange des Denkmalschutzes, sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere in Bereich der Dachgestaltung und zur Nutzung von Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung auf dem Dach,
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie
- zu Werbeanlagen und Automaten.

Die getroffenen Festsetzungen dienen in diesem Zusammenhang einer, mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbaren und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung der Klosteranlage „Wildburg“.

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Durch den generellen Ausschluss mit dem Gebiet nicht verträglicher Nutzungen werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch der angrenzenden Nutzungen im Wesentlichen unterbunden.

1.2 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, bei der Gemeinde Edesheim vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet in der Gemeinde Edesheim mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) zu rechnen, welches zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden ist.
Daher wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden, welche aufgrund der Gegebenheiten dringend angeraten werden.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführungen für Messungen im Gestein unbedingt Langzeitmessungen (3 bis 4 Wochen) anzuwenden sind, um ein belastbares Ergebnis zu erhalten.

2 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Das Plangebiet umfasst unbebaute, innerörtliche Flächen. Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch wohnbaulich und mischgenutzte genutzte Gebäude geprägt.

Durch die Nachverdichtung der Flächen im Plangebiet wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen, eine negative Beeinträchtigung des Kulturdenkmals resultiert hieraus gleichfalls nicht.

Zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen, zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite sowie zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes wurde eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO in den Bebauungsplan integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die landespflegerische Bewertung des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild/Erholung sowie Arten und Biotope kommt zu folgendem Schluss:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchberg“ werden Boden- und Wasserhaushalt sowie das Lokalklima durch die Neuversiegelung negativ beeinflusst. Wichtige Bodenfunktionen wurden reduziert oder gänzlich unterbrochen, Oberflächenabfluss und thermische Belastung erhöht.

Um die entstehenden Auswirkungen zu mindern, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen der Durchgrünung vor, die sich positiv auf das Ortsbild sowie das Kleinklima und damit auf die Wohnqualität und das Wohlbefinden der Menschen auswirken sollen.

K. PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist jedoch zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist hoheitliche Aufgabe einer Kommune. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Kommune hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.