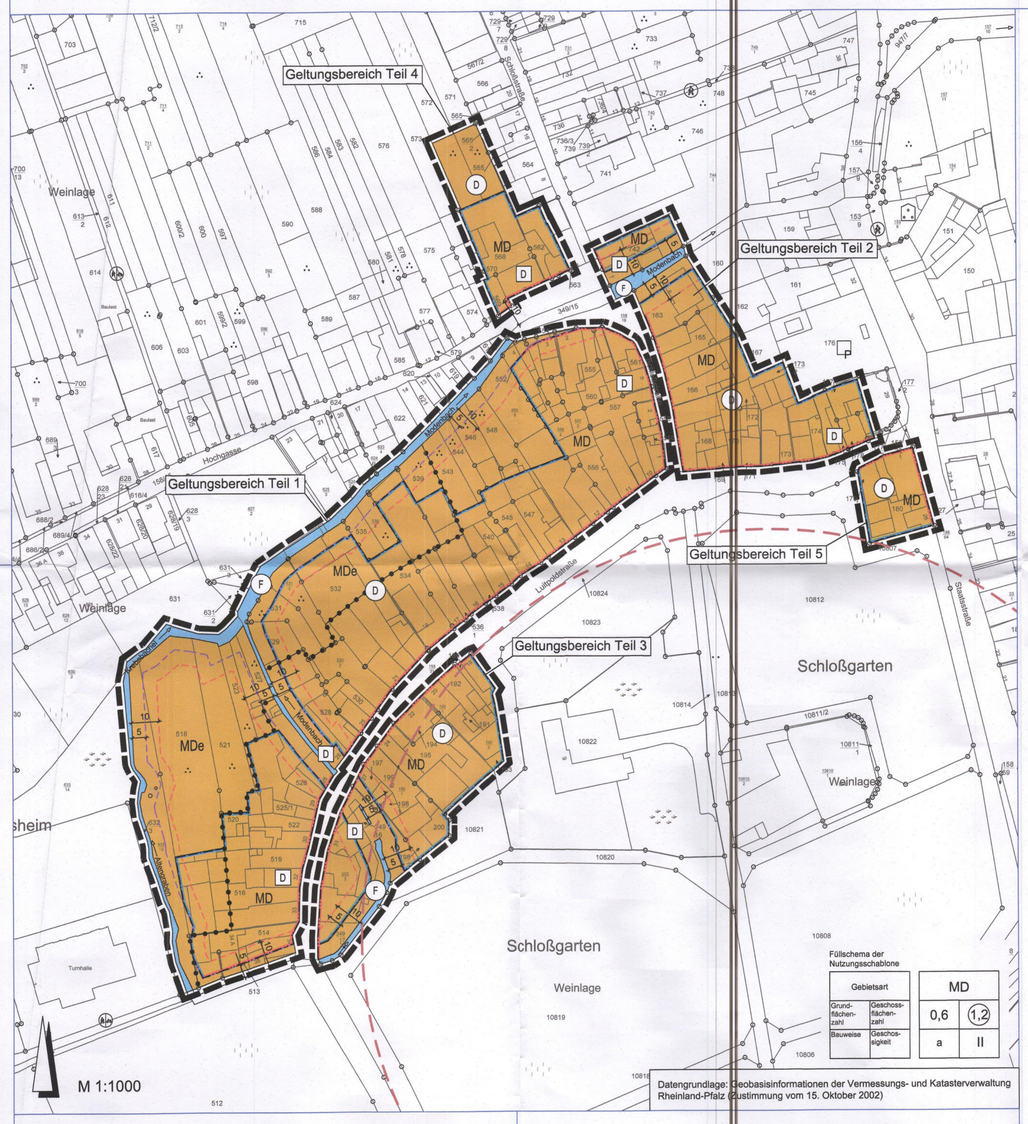
GEMEINDE EDESHEIM BEBAUUNGSPLAN "NIEDER-EDESHEIM" gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren



LEGENDE

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

- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MDe — eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

- 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
- (1,2) — 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)

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

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

- Fließgewässer; Altengraben, Krebsbächel, Modenbach -Gewässer III. Ordnung (nachrichtlich)-
- (F)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- (D) — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Denkmalschutzzone Niederedesheim;Flächenübergreifend innerhalb der Geltungsbereiche Teil 1 bis Teil 5
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Archäologische Fundstelle (Teilbereich des Geltungsbereichs 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 5,0 m (Bauverbotszone)
- Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 10,0 m (Baubeschränkungszone)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 20.08.2020 in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 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 18.08.2020 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28.09.2020.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4A ABS. 3 BAUGB

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 11.03.2021 in der Zeit vom 19.03.2021 bis zum 06.04.2021 erneut öffentlich aus.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4A ABS. 3 BAUGB

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB am 08.03.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.04.2021.

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. 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:
Ort: Edesheim Datum 07. Okt. 2021

Schwedhelm-Schreiner
(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Gemeinde Edesheim Verbandsgemeinde Edenkoben

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 14. Okt. 2021

Schwedhelm-Schreiner
(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Gemeinde Edesheim Verbandsgemeinde Edenkoben

Dem Bebauungsplan ist die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Wird auf die Unterscheidung Dorfgebiet (MD) sowie eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nicht ausdrücklich hingewiesen, so gelten die Festsetzung in beiden Baugebietstypen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude ausschließlich **in MD**,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich in der Erdgeschosszone zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 m².

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Sonstige Wohngebäude ausschließlich in **MDe**
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe welche nicht die zuvor genannten Bedingungen erfüllen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1. Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen mit einem Versiegelungsgrad von 0,7 oder geringer (hierzu gehören u.a. Rasengittersteinen aus Beton und Kunststoff, Schotterrasen, Kiesbeläge) errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise **a** festgesetzt.

Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.

- Bei der einseitigen Grenzbebauung ist ein Abstand von max. 0,7 m zur anzubauenden Grundstücksgrenze zulässig.
- Bei der geschlossenen Bauweise ist auf beiden Seiten ein Abstand von max. 0,7 m zu den anzubauenden Grundstücksgrenzen zulässig.

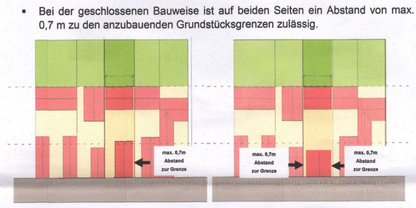


Abb. Abweichende Bauweise a

Gebäude innerhalb des **MD** sind auf der Baulinie zu errichten.

Zur Sicherstellung rechtwinkliger Gebäudegrundrisse darf die straßenseitige Gebäudewand um bis zu 10° von der Baulinie abweichen.

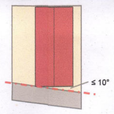


Abb. Abweichung Baulinie

4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Unabhängig davon dürfen bestehende Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Dabei ist je angefangene 100 m² Geschossfläche der bestehenden Nebengebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Je Nebengebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

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

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15° sowie ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

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

In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 sind je Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Hier: Schutz von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießen die Kulturdenkmäler Hochgasse 6, Luitpoldstraße 3, Luitpoldstraße 26 (ttw.), Luitpoldstraße 31 (ttw.), Luitpoldstraße 32 (ttw.), Schloßstraße 5, Schloßstraße 7 (ttw.) sowie Staatsstraße 26 Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Veränderungen an den Einzeldenkmälern bedürfen direkt der Genehmigung, ebenso wie Veränderungen am Erscheinungsbild aller Bauten innerhalb der Denkmalzone. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Denkmalschutzzone (§ 5 Abs. 3 DSchG) „Nieder-Edesheim".

2 Landeswassergesetz (LWG)

hier: Wasserrechtliche Genehmigung für bauliche Anlagen gem. § 31 LWG

Entlang des Krebsbächel, des Altengraben sowie des Modenbach besteht ein 5 m tiefer Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus besteht entlang der genannten Gewässer ein 10 m tiefer Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, innerhalb dessen die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie eine Nutzungsänderung neben der baurechtlichen Genehmigung gemäß § 31 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Vorkommen besonders geschützter Tierarten

Besonderer Artenschutz
Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) zu berücksichtigen. Demnach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen
Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weißen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Mauer- oder Zauneidechsen – auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Daher ist das diesbezügliche Vorgehen vor Beantragung der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gebäude oder Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Gehölzfällungen
Das Fällen oder auf den Stock setzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht gestattet. Hierbei können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ist eine solche Maßnahme innerhalb des genannten Zeitraums erforderlich, ist diese zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gehölze vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

2 Hinweise zu archäologischen Fundstellen

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz v.om 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

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

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

3 Radon

Die fünf Teilgebiete liegen im Wesentlichen jeweils innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und selten hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nur der westliche Teil des Geltungsbereiches 1 liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

4 Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom I Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen der Spannungsebenen 0,4-kV und 20-kV, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbelreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen und eine Planauskunft einholen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personen-schäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle") der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Abs. 1 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

GEMEINDE EDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NIEDER-EDESHEIM"

gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M 1 : 1000 I Satzungsfassung

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

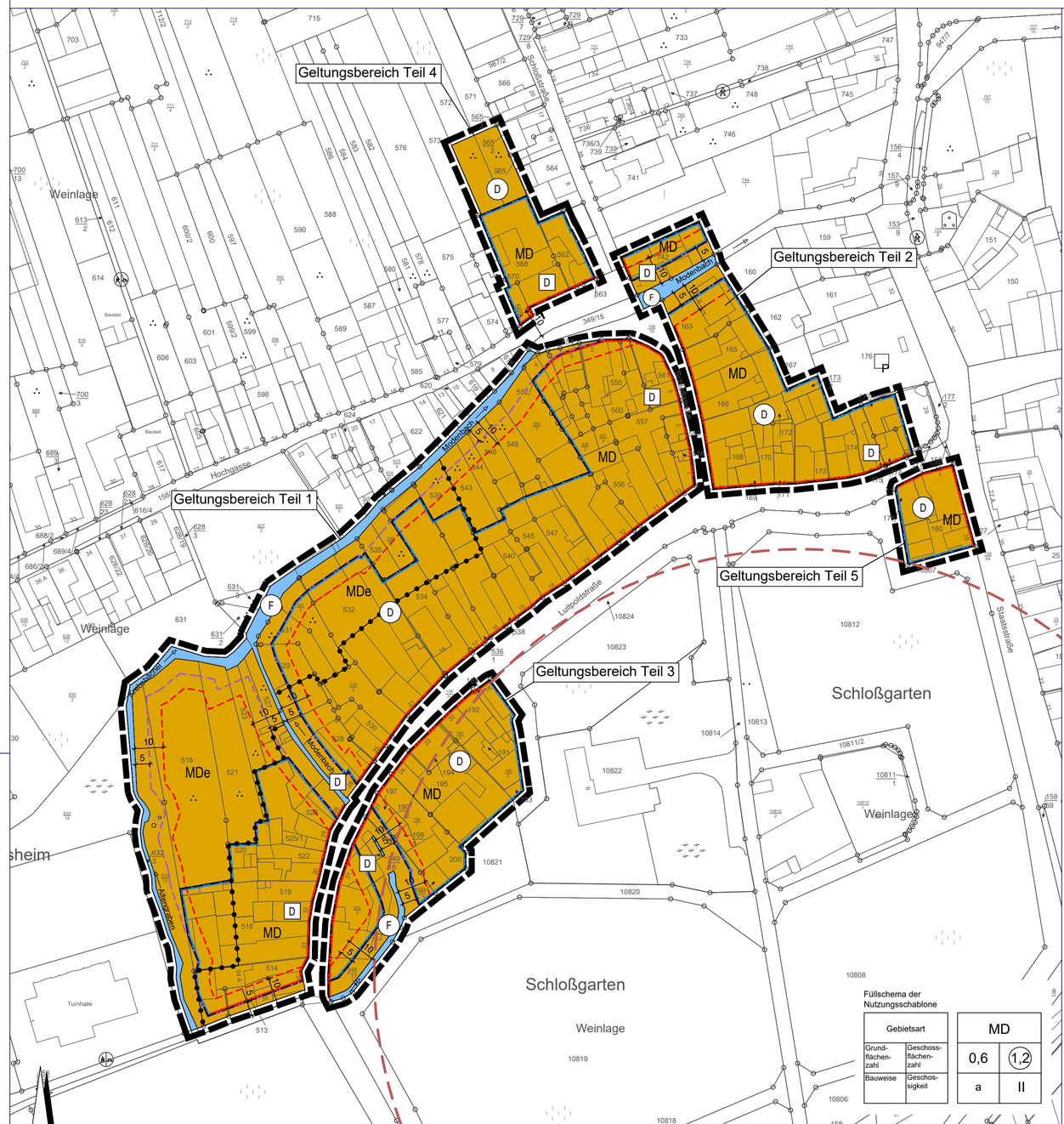
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

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 "NIEDER-EDESHEIM" gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren



Füllschema der Nutzungsschablone

Gebietsart		MD	
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächen-zahl	0,6	(1,2)
Bauweise	Geschos-sigkeit	a	II

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 20.08.2020 in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 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 18.08.2020 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28.09.2020.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 16.02.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES NACH § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4A ABS. 3 BAUGB

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 11.03.2021 in der Zeit vom 19.03.2021 bis zum 06.04.2021 erneut öffentlich aus.

6. ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4A ABS. 3 BAUGB

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB am 08.03.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 06.04.2021.

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. 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:
Ort: ..... Datum .....

(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

10. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

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

(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Dem Bebauungsplan ist die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a Abs. 1 BauGB ist beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

LEGENDE

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

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MDe	eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)
(1,2)	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)

a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

	Fließgewässer; Altengraben, Krebsbächel, Modenbach -Gewässer III. Ordnung (nachrichtlich)-
(F)	

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

(D)	Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) - Denkmalschutzzone Niederedesheim;Flächenübergreifend innerhalb der Geltungsbereiche Teil 1 bis Teil 5
[D]	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Archäologische Fundstelle (Teilbereich des Geltungsbereichs 3)

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 5,0 m (Bauverbotszone)
	Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 10,0 m (Baubeschränkungszone)

GEMEINDE EDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "NIEDER-EDESHEIM"

gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M 1 : 1000 I Satzungsfassung

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

„Nieder-Edesheim“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

> ***Hinweis:*** *Wird auf die Unterscheidung Dorgebiet (MD) sowie eingeschränktes Dorfgebiet (MDe) nicht ausdrücklich hingewiesen, so gelten die Festsetzung in beiden Baugebietstypen.*

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude ausschließlich **in MD**,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ausschließlich in der Erdgeschosszone zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 m².

Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Sonstige Wohngebäude ausschließlich in **MDe**
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe welche nicht die zuvor genannten Bedingungen erfüllen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

2.1. Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen mit einem Versiegelungsgrad von 0,7 oder geringer

(hierzu gehören u.a. Rasengittersteinen aus Beton und Kunststoff, Schotterrasen, Kiesbeläge) errichtet werden, nicht bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise **a** festgesetzt.

Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.

- Bei der einseitigen Grenzbebauung ist ein Abstand von max. 0,7 m zur anzubauenden Grundstücksgrenze zulässig.
- Bei der geschlossenen Bauweise ist auf beiden Seiten ein Abstand von max. 0,7 m zu den anzubauenden Grundstücksgrenzen zulässig.

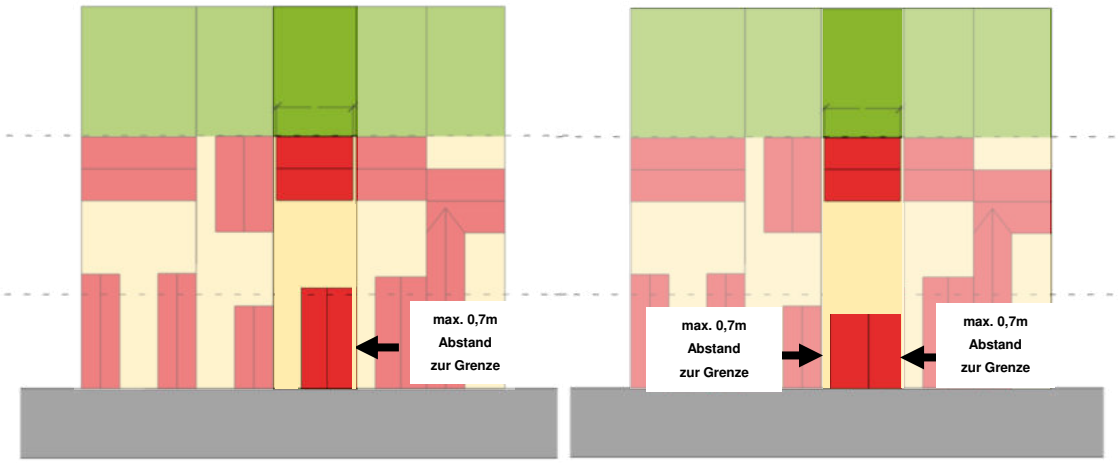


Abb. Abweichende Bauweise a

Gebäude innerhalb des **MD** sind auf der Baulinie zu errichten.

Zur Sicherstellung rechtwinkliger Gebäudegrundrisse darf die straßenseitige Gebäudewand um bis zu 10° von der Baulinie abweichen.

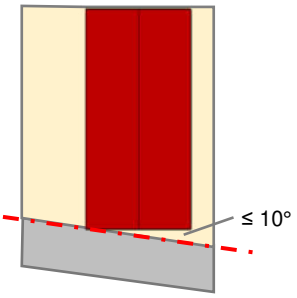


Abb. Abweichung Baulinie

4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Unabhängig davon dürfen bestehende Nebengebäude zu Wohngebäuden umgenutzt werden, soweit sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Dabei ist je angefangene 100 m² Geschossfläche der bestehenden Nebengebäude maximal 1 Wohnung zulässig. Je Nebengebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

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

Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15° sowie ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Pflaster mit großen Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf maximal 0,7 betragen.

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

In Abweichung zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 sind je Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze herzustellen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Hier: Schutz von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießen die Kulturdenkmäler Hochgasse 6, Luitpoldstraße 3, Luitpoldstraße 26 (tlw.), Luitpoldstraße 31 (tlw.), Luitpoldstraße 32 (tlw.), Schloßstraße 5, Schloßstraße 7 (tlw.) sowie Staatsstraße 26 Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Veränderungen an den Einzeldenkmälern bedürfen direkt der Genehmigung, ebenso wie Veränderungen am Erscheinungsbild aller Bauten innerhalb der Denkmalzone. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Denkmalschutzzone (§ 5 Abs. 3 DSchG) „Nieder-Edesheim“.

2 Landeswassergesetz (LWG)

hier: Wasserrechtliche Genehmigung für bauliche Anlagen gem. § 31 LWG

Entlang des Krebsbächel, des Altengraben sowie des Modenbach besteht ein 5 m tiefer Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus besteht entlang der genannten Gewässer ein 10 m tiefer Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, innerhalb dessen die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie eine Nutzungsänderung neben der baurechtlichen Genehmigung gemäß § 31 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Vorkommen besonders geschützter Tierarten

<u>Besonderer Artenschutz</u>
Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) zu berücksichtigen. Demnach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

<u>Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen</u>
Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weißen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Mauer- oder Zauneidechsen – auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Daher ist das diesbezügliche Vorgehen vor

Beantragung der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gebäude oder Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Gehölzfällungen
Das Fällen oder auf den Stock setzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht gestattet. Hierbei können die oben genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ist eine solche Maßnahme innerhalb des genannten Zeitraums erforderlich, ist diese zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gehölze vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

2 Hinweise zu archäologischen Fundstellen

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz v.om 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

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

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

3 Radon

Die fünf Teilgebiete liegen im Wesentlichen jeweils innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und selten hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Nur der westliche Teil des Geltungsbereiches 1 liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

4 Schutz von Versorgungeinrichtungen Strom I Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen der Spannungsebenen 0,4-kV und 20-kV, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbelreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen und eine Planauskunft einholen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personen-schäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Edesheim, den .....

.....

(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Gemeinde Edesheim

Bebauungsplan

„Nieder-Edesheim“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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. 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

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler

Dipl.-Biogeograph Matthias Broschart

Nico Lörsch, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

INHALTSVERZEICHNIS

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

A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB ... 1

B Aufstellungsbeschluss ... 1

C Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ... 1

D Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB ... 3

E Grundlagen ... 3

- **1 Planungsgrundlagen ... 3**
- **2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ... 3**
- **3 Bestandssituation ... 5**

F Vorgaben Übergeordneter Planungen ... 7

- **1 Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“ ... 7**
- **2 Flächennutzungsplan ... 8**

G Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 8

- **1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen ... 8**
- **2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen ... 9**
- **3 Altablagerungen/ Altlasten ... 9**
- **4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler ... 9**
- **5 Bestehende Leitungstrassen ... 9**
- **6 Erschließung ... 9**
- **7 Sonstiges ... 9**

H Überlagerung mit bestehenden Satzungen ... 9

I Darlegung zum städtebaulichen Konzept ... 9

- **1 Städtebauliche Zielvorgaben ... 9**
- **2 Erläuterung der Planung ... 10**
- **3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes ... 10**

J Landespflegerische Bewertung der Planung ... 10

1 Bestandsituation ... 10
1.1 Schutzgebiete und -objekte ... 10
1.2 Schutzgut Fläche ... 12
1.3 Boden ... 12
1.4 Wasser ... 12
1.5 Luft/Klima ... 13
1.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung ... 13
1.7 Arten und Biotope ... 13
1.8 Mensch ... 14
1.9 Kultur- und Sachgüter ... 15
2 Bewertung des Plangebietes ... 16
3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ... 16

K Begründung der Festsetzungen ... 16
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen ... 16
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 16
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 18
1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) ... 18
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO) ... 18
1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB) ... 18
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 19
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim ... 19
2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze ... 19

L Nachrichtliche Übernahme anderweitiger Festsetzungen/ Vermerke ... 19
Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ... 20

M Hinweise ohne Festsetzungscharakter ... 20

N Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 20

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB) 20

2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB) 20

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 20

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) 21

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 21

6 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) 21

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB) 21

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 21

O Planverwirklichung 21

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans 21

2 Kosten der Bauleitplanung 21

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

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

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

Die Gemeinde Edesheim liegt in einer Region, welche seit Jahren durch stetiges Wachstum geprägt ist. Um dem gerecht zu werden, ist auch die Gemeinde Edesheim bestrebt, eine geordnete und koordinierte städtebauliche Entwicklung zur Schaffung weiteren Wohnraums und von Arbeitsplätzen voranzutreiben. Dies soll nach der Leitlinie des Gesetzgebers vorwiegend durch die Innenentwicklung geschehen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Das hier vorliegende Plangebiet erstreckt sich über den historischen und stark baukulturell durch straßenseitige Höfe mit hinterliegenden Gartengrundstücken geprägten Ortskern. Durch die Planung ist die Gemeinde bestrebt, den von außen kommenden Entwicklungsdruck mit dem Erhalt und der ortsbildverträglichen Weiterentwicklung des Ortskerns zu vereinen. Der Bebauungsplan soll eine behutsame, nachhaltige und kontrollierte Fortführung der Bautätigkeit ermöglichen, welche z.B. durch Umnutzung bestehender Baustrukturen oder einer adäquaten Nachverdichtung und Integration ortskernverträglicher Nutzungen im Einklang mit dem historischen Charakter und dem Ortsbild geprägt ist.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Edesheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines einfachen Bebauungsplans zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nieder-Edesheim“ am 30.06.2020 beschlossen.

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

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A 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.

Durch die beabsichtigte städtebauliche Sicherung des Bestandes und das Ermöglichen einer ortsbildverträglichen und nachhaltigen Weiterentwicklung ist der Tatbestand einer Maßnahme zur Innenentwicklung erfüllt.

Gem. § 13 a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn nachfolgend aufgeführte Kriterien beachtet bzw. eingehalten werden:

a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche muss unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Wertes von 20.000 m² liegen.

b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht darf weder vorbereitet noch begründet werden.

c) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

d) Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat ergeben:

Zu a) Die voraussichtlich versiegelte Fläche liegt deutlich unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m^2.

Zu b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.

Zu c) Es sind keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet und dessen Umgebung ausgewiesen. Demnach sind auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und deren Schutzzwecke zu erwarten.

Zu d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium kann somit vorliegend als erfüllt angesehen werden.

Zu e) Der verbindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

D ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN IM GELTUNGSBEREICH EINES EINFACHEN BEBAUUNGSPLANS NACH § 30 ABS. 3 BAUGB

Der hier vorliegende Bebauungsplan erfüllt nicht die Kriterien eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Demnach muss eine Planung mindestens

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Die hier vorliegende Planung enthält keine Aussagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der Bestandssituation dennoch gesichert.

Demnach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans einerseits nach den darin festgesetzten Inhalten und darüber hinaus nach den Vorgaben des § 34 BauGB.

E 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 Rheinland-Pfalz,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand 2020,

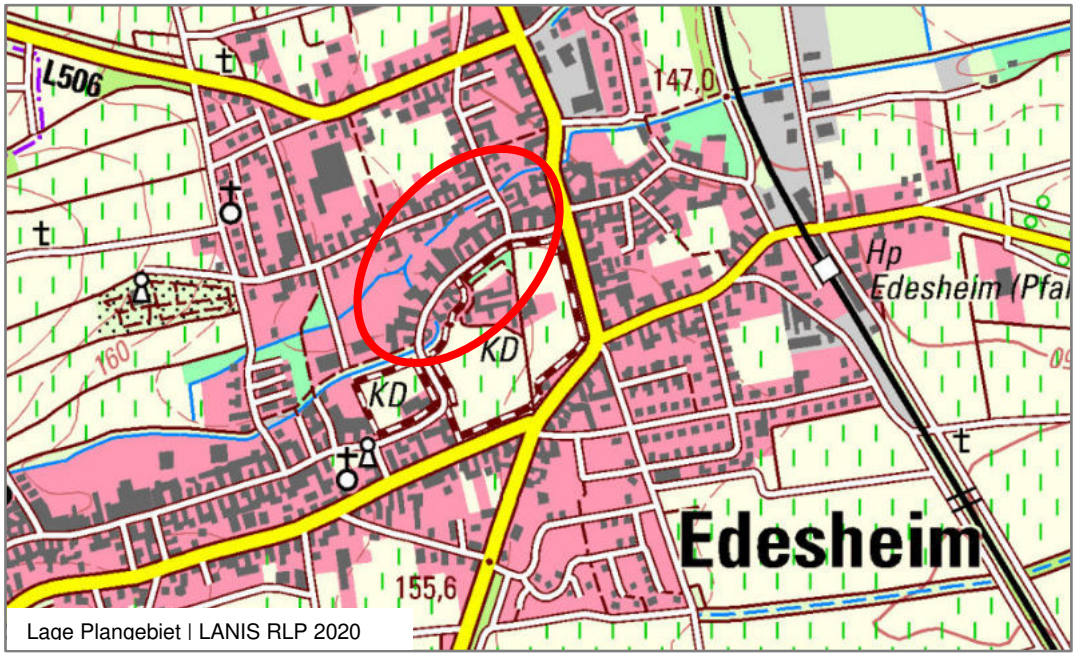
Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern vom Juli 2019. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

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

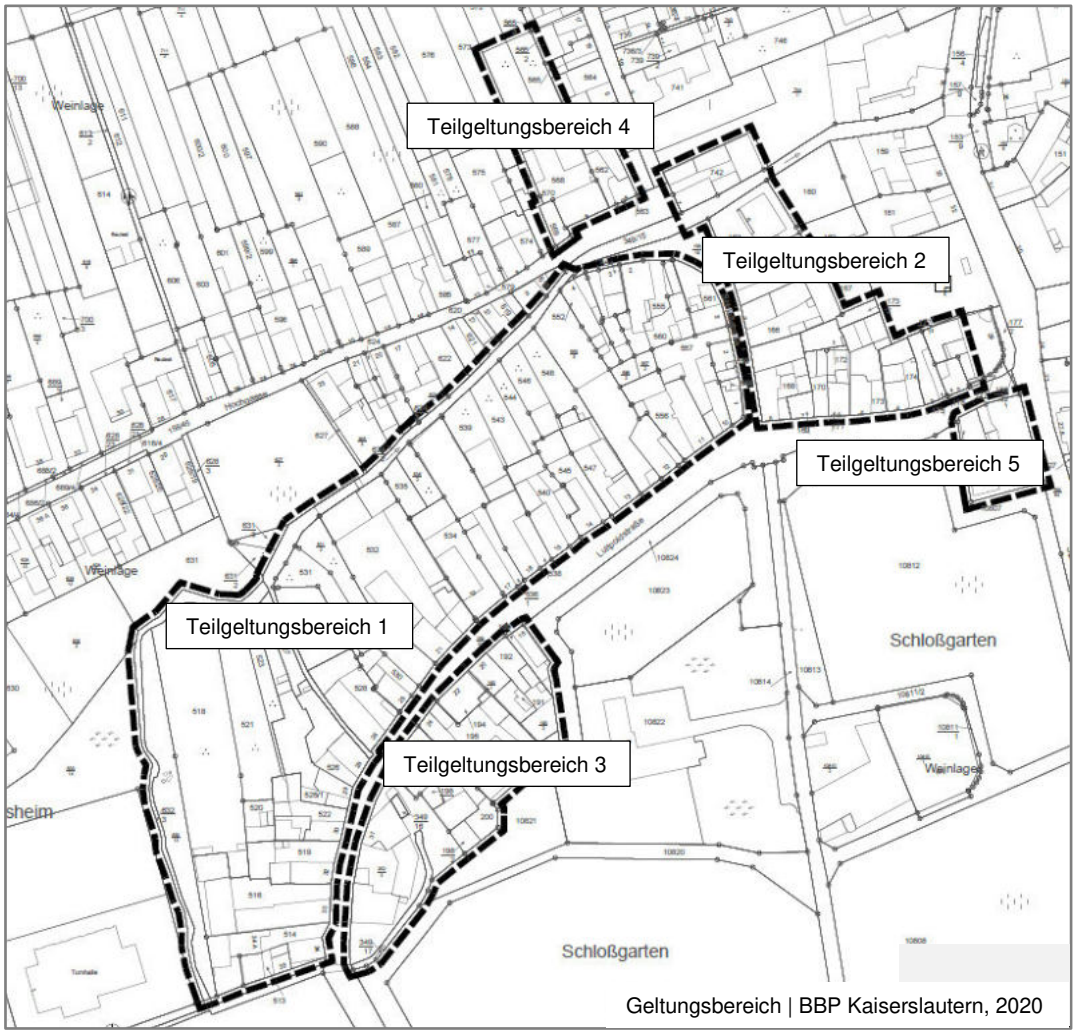
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskernbereich der Gemeinde Edesheim. Im Norden bildet der Modenbach teilweise die Grenze des Geltungsbereiches. Daran schließen sich weitere bebaute Bereiche des Ortskerns mit seiner Mischung an Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gebäuden für die landwirtschaftliche Nutzung an. Ebenso im Osten des Plangebietes. Im Süden befindet sich das Gelände des Edesheimer Schlosses. Westlich grenzen die Grundschule und der Kindergarten mit ihren

Freibereichen sowie vereinzelte Weinbergsflächen zwischen Wohn- und Geschäftshäusern an.



Lage Plangebiet | LANIS RLP 2020



Geltungsbereich | BBP Kaiserslautern, 2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke in der Gemarkung Edesheim vollständig oder teilweise (tlw.):

Teilgeltungsbereich 1

349/15 (tlw.) 513 514 516 518 519 520 521 522 523 525/1
526 527 528 529 530 530/2 531 531/2 532 534 535 535/2
536/1 538 539 540 543 544 545 546 547 548 550/3 552
555 556 556/2 557 557/2 558 559 560 561 632/3 633/13

Teilgeltungsbereich 2

163 165 166 168 169 170 171 172 173 173/2 174 175
177/1 (tlw.) 178 349/15 (tlw.) 742

Teilgeltungsbereich 3

190/1 190/2191 192 193 194 195 197 198/1 198/2 199/1 199/2
200 202/3 349/16 349/17

Teilgeltungsbereich 4

562 (tlw.) 568 569 571 (tlw.) 572 (tlw.)

Teilgeltungsbereich 5

179 180

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,78 ha und teilt sich in fünf Bereiche auf. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Bestandssituation

Die bestehende Nutzungsstruktur der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stellt sich als typisch für einen historisch geprägten Ortskern in dieser Region dar. Der überwiegende Teil der Wohngebäude erstreckt sich unmittelbar entlang der umliegenden Ortsstraßen. Dahinter bilden sich häufig Hofstrukturen mit noch intakten oder ehemaligen Wirtschaftsgebäuden, Schuppen und Scheunen sowie zum Teil langgezogenen Gartengrundstücken aus.

Zentral durch das Gebiet fließt der Modenbach von Süden nach Norden, bis er sich mit dem Krebsbächel vereint und nördlichen Rand des Teilgeltungsbereich 1 weiterfließt. Zudem verläuft an der westlichen Grenze der Altengraben und nordwestlich das Krebsbächel, an dessen natürlichen Ufern dichte Gehölzstrukturen und Bäume zu finden sind. Der Modenbach ist hingegen vollständig mit Mauern kanalisiert.

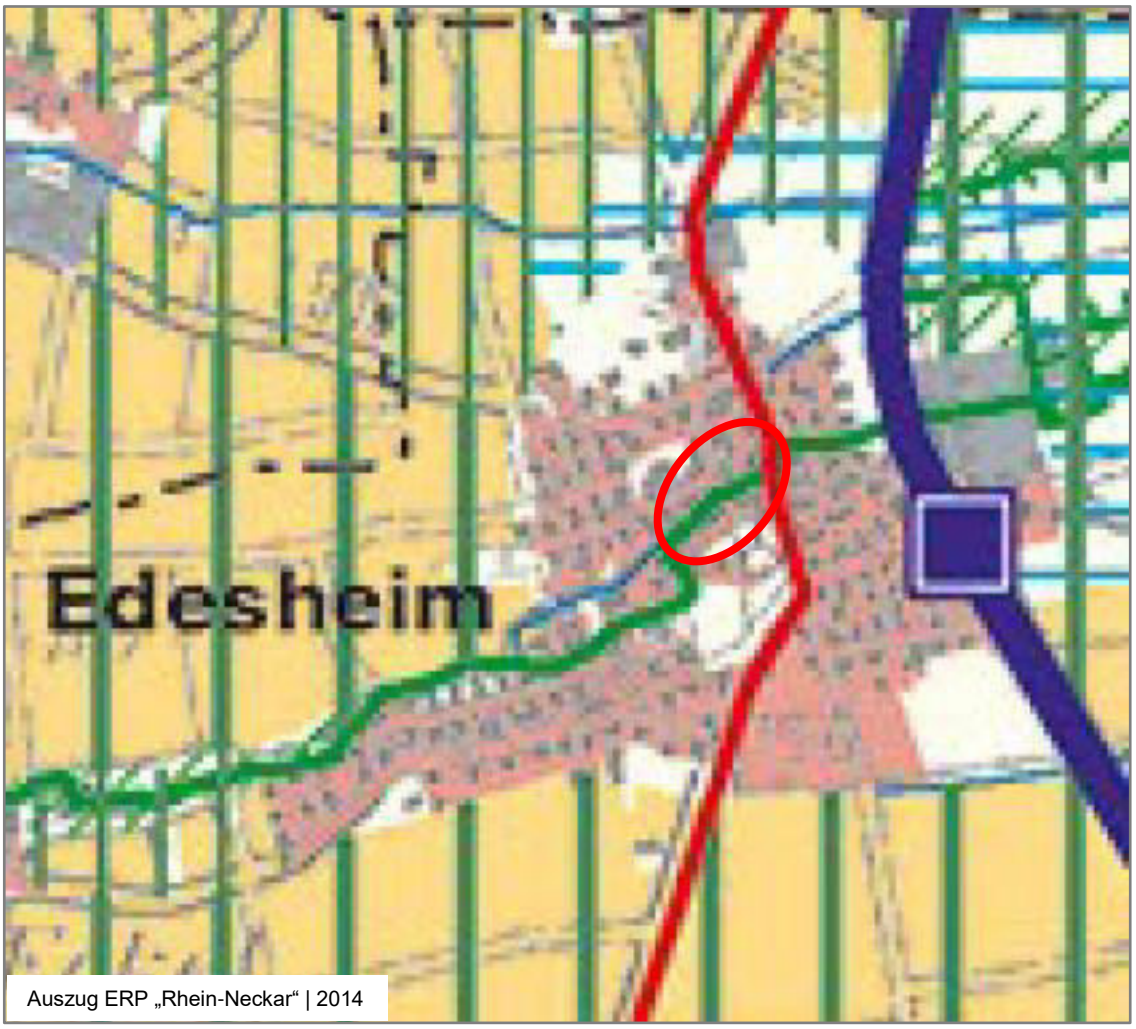
Bestandssituation | LANIS, 2020

F 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. In diesem Fall gilt dies wie nachfolgend aufgeführt.

1 Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“

Der einheitliche Regionalplan (ERP) „Rhein-Neckar“ (Stand 12/2014) stellt das Plangebiet als *Siedlungsfläche Wohnen* im Bestand dar. Demzufolge wiederspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung nicht.

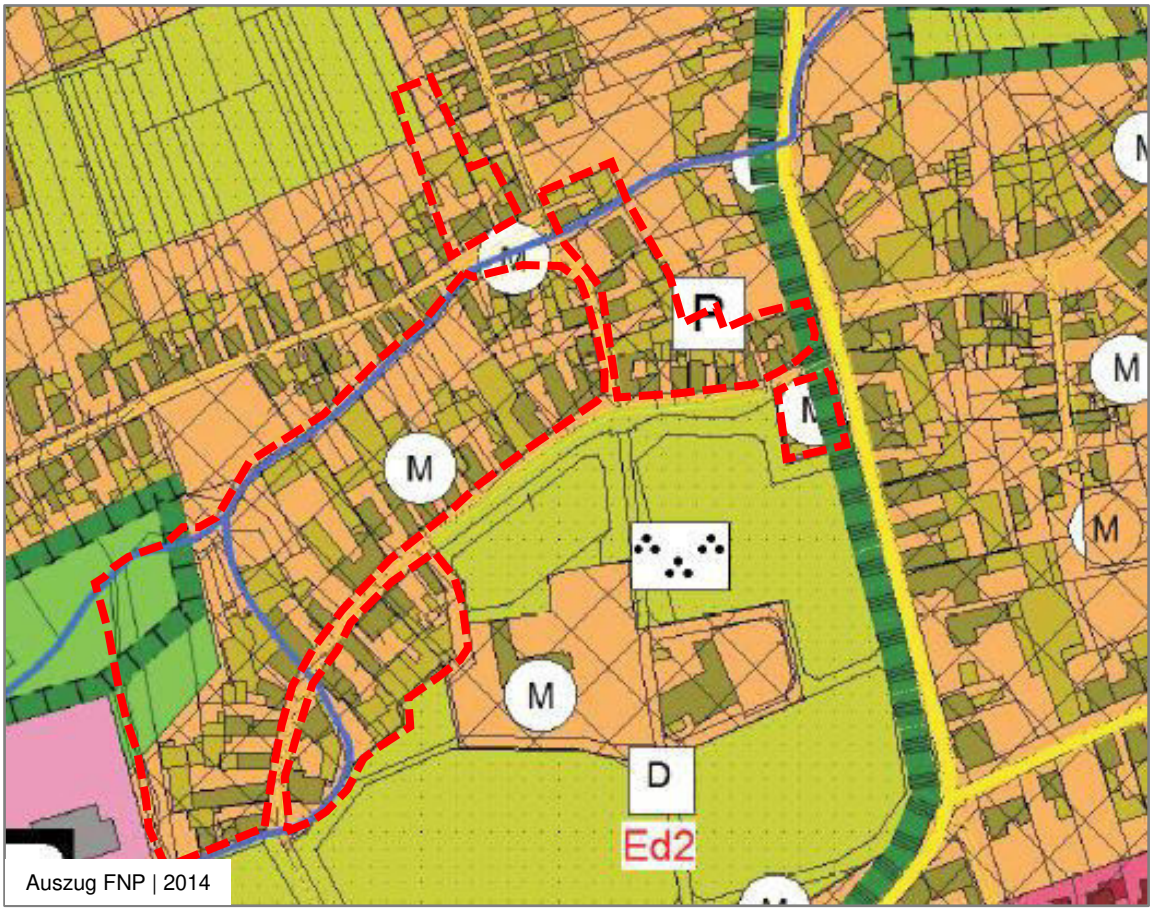


Auszug ERP „Rhein-Neckar“ | 2014

2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben (Stand 2014) weißt sämtliche Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen aus. Zudem wird an der östlichen Grenze ein Parkplatz ausgewiesen.

Demzufolge wiederspricht die hier vorliegende Planung mit ihren Festsetzungen nicht den Zielen des Flächennutzungsplans. Somit kann der Bebauungsplan aus dieser übergeordneten Planung entwickelt werden.



Auszug FNP | 2014

G FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen anderer Fachplanungen dargelegt und erläutert.

1 Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Biosphärenreservats „Pfälzerwald“. Die im Plangebiet vorhandenen Fließgewässerabschnitte (Altengraben, Krebsbächel, Modenbach) sind Teil des FFH-Gebiets „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope finden sich nicht. Dennoch sind plangebietsinterne Abschnitte der vorhandenen Fließgewässer als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 einzustufen. Dies trifft nicht auf den durch Teilgeltungsbereich 3 und 1 verlaufenden Abschnitt des Modenbach bis zu dessen

Mündung in das Krebsbächel zu. Dieser Abschnitt ist dicht bebaut und nicht naturnah ausgestaltet.

2 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet verlaufen der Altengraben sowie Teilabschnitte der drei Fließgewässer Krebsbächel und Modenbach. Diese werden als Gewässer 3. Ordnung eingestuft. Demnach bedürfen Anlagen gem. § 36 WHG innerhalb eines 10 m Gewässerrandstreifens, gemessen ab der Uferlinie, einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. § 31 LWG RLP).

Im dicht bebauten Bereich des Modenbaches im Teilgeltungsbereich 3 sowie in Teilen des Teilgeltungsbereiches 4 wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgrund der Bestandssituation dieser Gewässerrandstreifen auf 5 m verringert.

3 Altablagerungen/ Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

4 Sach- und Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Nieder-Edesheim“ (vgl. § 5 DSchG RLP). Zudem finden sich folgende geschützte Einzeldenkmale (vgl. § 4 DSchG RLP) innerhalb des Plangebietes: *Hochgasse 6, Luitpoldstraße 3, (an) Luitpoldstraße 26, (an) Luitpoldstraße 31, (an) Luitpoldstraße 32, Schloßstraße 5, (an) Schloßstraße 7*.

5 Bestehende Leitungstrassen

Mögliche Bestehende Leitungstrassen werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Ortsstraßen sichergestellt.

7 Sonstiges

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.

H ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Die Planung überlagert keine bestehende Satzung.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

In diesem Abschnitt wird die städtebauliche Zielkonzeption.

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Nieder-Edesheim“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die städtebauliche Gestalt und das kulturhistorische Ortsbild sichern und entwickeln.

Konflikte mit benachbarten Gebieten 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 (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Die Baukultur, das Straßen und Ortsbild sowie die denkmalgeschützten Bereiche sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

2 Erläuterung der Planung

Die Planung sieht den überwiegenden Erhalt und die behutsame Fortentwicklung des Edesheimer Ortskerns vor. Dies betrifft nicht nur den Gebäudebestand, sondern auch die aktuell besonders in den rückwärtigen Bereichen der Baugrundstücke bestehenden Brach- und Freiflächen. In diesem Zusammenhang soll aufgrund der hohen Bebauungsdichte und auch der bestehenden Verkehrssituation speziell die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen auf ein verträgliches Maß festgesetzt werden.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Aufgrund der zu erwartenden geringen Bautätigkeit, welche sich voraussichtlich ausschließlich auf Umbauten, Abriss und anschließender Neubau oder sehr bedingte Nachverdichtungen konzentrieren wird ist nicht von zusätzlichen verkehrsplanerischen oder erschließungstechnischen Maßnahmen auszugehen, die über die aktuelle Situation hinausgehen. Das gesamte Plangebiet kann durch die bestehenden Straßen und Erschließungsanlagen ver- und entsorgt werden.

J LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER PLANUNG

1 Bestandsituation

1.1 Schutzgebiete und -objekte[1,2]

Internationale Schutzgebiete

- Natura 2000-Gebiete

[1] LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2020

[2] Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, abgerufen 05/2020

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet): Die im Plangebiet vorhandenen Fließgewässerabschnitte (Altengraben, Krebsbächel, Modenbach) sind Teil des FFH-Gebiets „Modenbachniederung“ (FFH-6715-301).
- Vogelschutzgebiete (VSG): für den Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung **nicht** ausgewiesen.

▪ Gebiete der Ramsar-Konvention

Ramsar-Gebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23 - 29 BNatSchG

▪ Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG

NSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

▪ Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG

Nationalparke oder Nationale Naturmonumente sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

▪ Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Biosphärenreservats „Pfälzerwald“, Entwicklungszone.

▪ Landschaftsschutzgebiete (LSG) nach § 26 BNatSchG

LSG sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

▪ Naturparke nach § 27 BNatSchG

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Naturparks „Pfälzerwald“.

▪ Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG

ND sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

LB sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Geschützte und schutzwürdige Biotope

▪ Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie nach § 15 LNatSchG

Gesetzlich geschützte Biotope sind für den Bereich des Plangebietes nicht ausgewiesen. Dennoch sind plangebietsinterne Abschnitte der vorhandenen Fließgewässer als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 einzustufen. Dies trifft nicht auf den durch Teilgeltungsbereich 3 und 1 verlaufenden Abschnitt des Modenbach bis zu dessen Mündung in das Krebsbächel zu. Dieser Abschnitt ist dicht bebaut und nicht naturnah ausgestaltet.

▪ Schutzwürdige Biotope (BK)

Schutzwürdige Biotope sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete

- Überschwemmungsgebiete (ÜSG) und hochwassergefährdete Bereiche (HQ Extrem)

  ÜSG oder hochwassergefährdete Bereiche sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG)

  Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Venningen (Nr. 404200901)

- Mineralwasserschutzgebiete

  Mineralwasserschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

- Heilquellenschutzgebiete

  Heilquellenschutzgebiete sind für den Bereich des Plangebietes **nicht** ausgewiesen.

1.2 Schutzgut Fläche

Die Baugrenzen des Bebauungsplans „Nieder Edesheim“ verlaufen entlang des vorhandenen Gebäudebestands. Einer Versiegelung zusätzlicher Flächen wird somit vorgebeugt.

1.3 Boden[3]

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Bodengroßlandschaft der Auen und Niederterrassen umgeben von Lösslandschaften des Berglandes. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets ist mit anthropogen veränderten Bodenverhältnissen zu rechnen.

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung vorgesehen ist, kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt und dessen Funktionen.

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

1.4 Wasser[4]

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft „Quartäre und Pliozäne Sedimente“. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig und die bei 61 mm/a liegende Grundwasserneubildungsrate als gering einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Venningen (Nr. 404200901).

3 Geoportal Boden RLP des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=23, abgerufen 02/2019

4 Geoportal Wasser RLP – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz unter https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, abgerufen 05/2020

Innerhalb des Plangebiets verlaufen mehrere Abschnitte von Fließgewässern (siehe Planzeichnung). Alle sind als Gewässer III. Ordnung eingestuft.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes zu erwarten.

1.5 Luft/Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines klimatischen Wirkraumes, was eine geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten indizieren würde.[5]

Die durch Bebauung versiegelten Bereiche heizen sich schnell auf. Die thermische Belastung im Plangebiet ist jedoch grundsätzlich als nicht erheblich zu bewerten, da entlang der Gewässer ausreichend Durchgrünung innerhalb des Plangebietes vorhanden ist. Die Gehölzstrukturen wirken dabei als Frischluftproduzenten und Staubbinder, die angrenzenden Freiflächen als siedlungsklimatisch wirksame Kaltluftproduzenten.

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

1.6 Orts- und Landschaftsbild/Erholung

Durch die vorliegende Planung wird das Orts- und Landschaftsbild in seiner jetzigen Form gewahrt. Einer übermäßigen und unkontrollierten zusätzlichen Bebauung und damit einhergehenden erheblichen Veränderung des Ortsbildes wird vorgebeugt. Dazu dienen die festgesetzten Baulinien und -grenzen sowie weitere Festsetzungen.

1.7 Arten und Biotope

Die sich in Teilgeltungsbereich 1 und 2 befindlichen Fließgewässer sind als gesetzlich geschützte Biotope gem § 30 Abs. 2 Nr. 1 einzustufen, auch wenn sie nicht als solche ausgewiesen sind.[6] Dies trifft nicht auf den durch Teilgeltungsbereich 3 und 4 verlaufenden Abschnitt des Modenbach bis zu dessen Mündung in das Krebsbächel zu. Dieser Abschnitt ist dicht bebaut und nicht naturnah ausgestaltet.

Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) zu berücksichtigen. Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weißen potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten – insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Mauer- oder Zauneidechsen – auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Daher ist das diesbezügliche Vorgehen vor Beantragung der Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gebäude oder Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige,

---

[5] LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2020

[6] LANIS RLP - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 05/2020

fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Das Fällen oder auf den Stock setzen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht gestattet. Hierbei können die Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Ist eine solche Maßnahme innerhalb des genannten Zeitraums erforderlich, ist diese zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Südliche Weinstraße abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Gehölze vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten zu überprüfen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft als Gartenflächen und somit Lebensraum und Vegetationsstandort zu erhalten.

1.8 Mensch

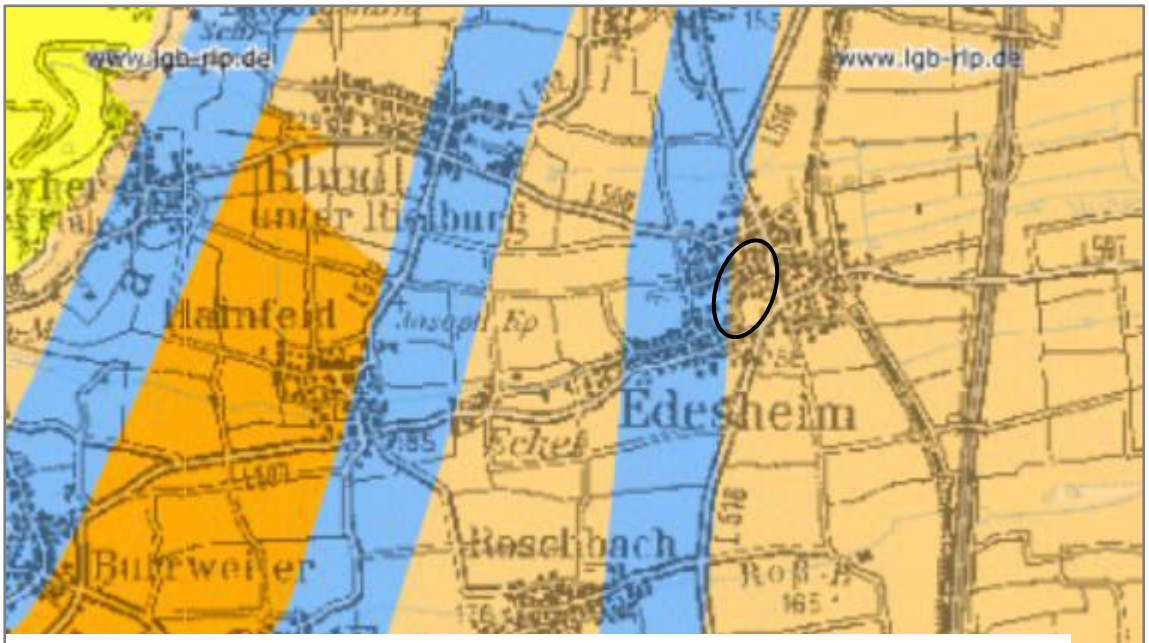
Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Lärmeinwirkungen sind im Planungsgebiet durch die innerörtliche Lage gegeben.

Erkenntnisse über **Altablagerungen**/**Altlasten** oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

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 ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP) ist im Plangebiet mit einem erhöhten bis lokal hohen Radonpotential (> 100 kBq/m³) zu rechnen.



Radonpotential im Bereich des Plangebietes | Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, 2020

„Das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotenzials wird in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) angegeben. Ein Becquerel bedeutet ein Zerfallsereignis je Sekunde. Neben der Radonkonzentration ist die Gaspermeabilität des Untergrundes vor allem in gut gasdurchlässigen Böden ein ebenso zu beachtender Faktor zur Bewertung der Radonverfügbarkeit und Auswahl geeigneter Radonschutzmassnahmen. Hier dargestellt ist nur das Radonpotenzial (Radonkonzentration). Radonpotenzial unbekannt. Die hier abgebildete, landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und ist deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen.“ (Quelle: Geoportal Boden RLP[7]).

Erhebliche Vorbelastungen durch **Licht**verschmutzung oder auch **thermische** Belastung bestehen für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht und sind auch durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

1.9 Kultur- und Sachgüter

Über archäologische Fundstellen innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet ist zum derzeitigen Stand der Planung nichts bekannt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Denkmalzone „Ortskern Nieder-Edesheim“ (vgl. § 5 DSchG RLP). Zudem finden sich folgende geschützte Einzeldenkmale (vgl. § 4 DSchG RLP) innerhalb des Plangebietes: *Hochgasse 6,*

[7] Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz unter https://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5, abgerufen 05/2020

Luitpoldstraße 3, (an) Luitpoldstraße 26, (an) Luitpoldstraße 31, (an) Luitpoldstraße 32, Schloßstraße 5, (an) Schloßstraße 7.

2 Bewertung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers. Da es zu keiner weiteren Flächenversiegelung kommt, sind die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nicht relevant oder als gering zu bewerten. Zahlreiche Gebäude und Freiflächen im Plangebiet weißen jedoch potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für besonders bzw. streng geschützte Tierarten auf. Bei jeglichen Sanierungs-, Um-, Ausbau oder Abbrucharbeiten, aber auch bei der Vorbereitung eines Baufelds, können daher Verbotstatbestände gemäß des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG ausgelöst werden. Während der Planung solcher Baumaßnahmen ist daher rechtzeitig Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südliche Weinstraße aufzunehmen.

3 Landespflegerische Zielvorstellungen sowie Vorschläge zu grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

Nicht bebaubare Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit begrünt werden. Die vegetationslose Gestaltung mit Kies- oder Schotterflächen soll vermieden werden. Denn gerade Vorgärten und innerörtliche Grünflächen stellen wichtige siedlungsnahe Lebensräume für verschiedene Tierarten dar, fungieren aber auch als Abkühlungsfläche und wirken sich somit positiv auf das Ortsklima aus. Daher soll auch der vorhandene Gehölzbestand – insbesondere im Westen des Teilgeltungsbereich 1 – erhalten bleiben.

Die plangebietsinternen Bäche sollen in einen naturnahen Zustand versetz bzw. dieser erhalten werden. Eine abwechslungsreiche Gewässersohle mit einem intakten Hohlraumsystem sowie eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Uferbereiche mit standorttypischer Begrünung sind anzustreben.

K 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird die Art des Baugebietes gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet MD festgesetzt. Dieses entspricht mit seinen inhaltlichen Rahmenbedingungen und den darin möglichen Nutzungsarten der Bestandssituation im dicht bebauten und historisch gewachsenen Edesheimer Ortskern rund um die Luitpoldstraße. Zur Unterscheidung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungen und weiterer unterschiedlicher Festsetzung wird eine Differenzierung in Dorfgebiet **MD** und eingeschränktes Dorfgebiet **MDe** vorgenommen.

Diese äußert sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahingehend, dass innerhalb des Bereiches des eingeschränkten Dorfgebietes **MDe** keine *sonstigen Wohngebäude* zulässig sind. Das Areal dieses Baugebietstyps entspricht faktisch den rückwärtigen Grundstücksbereichen der charakteristisch für den Ortskern schmalen, aber lang gestreckten Baugrundstücke. Diese rückwärtigen Flächen sind geprägt durch

gärtnerische Nutzungen und vereinzelte noch genutzte oder bereits umgenutzte landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Aufgrund dieser eindeutigen städtebaulichen Charakteristik, der sehr dichten Bestandsbebauung im Plangebiet, vergleichsweise engen Straßensituation an der Luitpoldstraße und Erschließung dieses Baufeldes in zweiter Reihe sowie einer damit verbundenen schwierigen Stellplatzversorgung werden Wohngebäude, welche nicht in Kombination mit Wirtschaftsbetrieben genutzt werden und somit eher einem ausschließlichen Wohnzwecke dienen, ausgeschlossen. Dies soll eine auf dieses Baufeld beschränkte sowie ausschließlich für diese Nutzungsart geltende Nachverdichtung gezielt unterbinden. Somit können damit verbundene unkontrollierte Zunahmen an Wohneinheiten, die sowohl städtebaulich als auch bezogen auf die Hauptnutzung und deren notwendige Nebennutzungen (Freiflächenbedarf, Stellplatzversorgung etc.) als unverträglich für den dicht bebauten Dorfkern von Edesheim gelten würden, unterbunden werden. Aufgrund der Zulässigkeit sonstiger Wohngebäude im Dorfgebiet **MD** stellt sich die beschriebene Einschränkung als verhältnismäßig und mit den Zielen der Planung übereinstimmend dar.

Für den Bereich des Dorfgebietes **MD** und des eingeschränkten Dorfgebietes **MDe** wird ergänzend bestimmt, dass

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 m² ausnahmsweise zulässig sind. Dies ermöglicht die Errichtung kleiner Einkaufsmöglichkeiten, wie sie in historisch gewachsenen Dorfkernen noch zu finden sind. Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Verkaufsfläche sind unzulässig, da diese aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort nur unter erheblichen Schwierigkeiten in den Ortskern von Edesheim integrierbar sind. Dies hängt sowohl mit der Gebäudegröße als auch mit Themen wie Erschließung, Anlieferung und Stellplatzversorgung zusammen. Derartige Nutzungen würden zudem der umgebenden Art der baulichen Nutzung wiedersprechen und sich nicht einfügen. Darüber hinaus eignen sich anderweitige Standorte in der Gemeinde für Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche besser.
- 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.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Diese Nutzungen 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 die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Siedlungsstruktur gestalterisch nicht integrierbar sind. Für die genannten Nutzungsarten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.
- Vergnügungsstätten unzulässig sind. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt zum einen aufgrund der Tatsache, dass diese Nutzungsarten einen sehr hohen Störgrad aufweisen können und zum anderen, dass eine Ansiedlung von solchen Nutzungen zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus im direkten

Umfeld führen können. Dies kann insgesamt dazu führen, dass die Wahrung der in dem angrenzenden Gebiet bestehenden Wohnumfeldqualität gefährdet wird.

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

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste bauliche Entwicklung schaffen.

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

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Bauweise und Stellung baulicher Anlagen dienen der Sicherung des prägenden Charakters des teils historischen Straßen- und Ortsbildes. Dieses ist durch eine sehr dichte Bebauung geprägt und Gebäude sind unmittelbar an die Straße herangebaut. Um diese städtebauliche Besonderheit zu sichern, wird eine derartige Bauweise ermöglicht, welche der umgebenden Eigenart entspricht und über die grundsätzlichen bauordnungsrechtlichen Vorgaben insbesondere bzgl. Abstandsflächen hinaus geht.

Da die Grundstücke im Bereich **MD** nicht immer rechtwinklig zur Straße liegen ist eine Abweichung der giebelständigen Gebäudewand von max. 10° von der Baulinie zur Ermöglichung eines rechtwinkligen Gebäudegrundrisses zulässig. Dies sichert zum einen das Straßenbild und erleichtert zum anderen die bauliche Realisierung durch künftige Bauherren.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Die getroffenen Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze und Garagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungehindertes „Zubauen“ und „Zuparken“ zu unterbinden. Dies betrifft insbesondere die durch Kleingärten und Grünräume geprägten rückwärtigen Bauflächen des Teilgeltungsbereiches 1 entlang des Altengraben und Modenbaches.

1.5 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf ein für das gesamte Plangebiet und dessen Umgebung verträgliches Maß begrenzt. Dies 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 auch im Bereich der Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnhäusern würde sich, neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet, unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim

In den Bebauungsplan wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen 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 sind.

Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- Gestaltung der Dachflächen,
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplätzen sowie
- Zahl der notwendigen Stellplätze.

Eine Abweichung der herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich das Mobilitätsverhalten speziell in Edesheim dahingehend entwickelt hat, dass eine geringere Anzahl an den jetzt festgesetzten Stellplätzen als unverhältnismäßig und nicht zielführend ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die reale Anzahl an Privatfahrzeugen zu den hier festgesetzten Werten tendiert und eine geringere Vorgabe zu ungewolltem ruhendem Verkehr im öffentlichen Raum führen kann.

2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze

In den Bebauungsplan wird weiterhin eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze integriert.

Eine Abweichung der herzustellenden Stellplätze je Wohneinheit von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich das Mobilitätsverhalten speziell in Edesheim dahingehend entwickelt hat, dass eine geringere Anzahl an den jetzt festgesetzten Stellplätzen als unverhältnismäßig und nicht zielführend ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die reale Anzahl an Privatfahr-zeugen zu den hier festgesetzten Werten tendiert und eine geringere Vorgabe zu ungewolltem ruhendem Verkehr im öffentlichen Raum führen kann.
Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim anzuwenden.

L NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERWEITIGER FESTSETZUNGEN/ VERMERKE

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)

hier: Schutz von Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießen die Kulturdenkmäler Hochgasse 6, Luitpoldstraße 3, Luitpoldstraße 26 (tlw.), Luitpoldstraße 31 (tlw.), Luitpoldstraße 32 (tlw.), Schloßstraße 5, Schloßstraße 7 (tlw.) und Staatsstraße 26

Erhaltungs- und Umgebungsschutz. Bauliche Maßnahmen, welche in unmittelbarer Nähe dieses Kulturdenkmals stattfinden sollen bedürfen gemäß § 13 Abs. 1 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Veränderungen an den Einzeldenkmälern bedürfen direkt der Genehmigung, ebenso wie Veränderungen am Erscheinungsbild aller Bauten innerhalb der Denkmalzone. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Denkmalschutzzone (§ 5 Abs. 3 DSchG) „Nieder-Edesheim“.

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)

hier: Wasserrechtliche Genehmigung für bauliche Anlagen gem. § 31 LWG

Innerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens entlang des Krebsbächel, des Altengraben sowie des Modenbach sind grundsätzlich jegliche baulichen Anlagen und jegliche bauliche Nutzung unzulässig. Innerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen neben der baurechtlichen Genehmigung gemäß § 31 LWG auch einer wasserrechtlichen Genehmigung.

M 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.

N WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

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

Die Planung fördert eine behutsame Weiterentwicklung des Ortskerns, auch unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Zusammenhang ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

2 Anforderungen an die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (gem. § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB)

Die Planung ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in einem für die Lage verträglichen Maß. Dies ergänzt die heterogene Bevölkerungsstruktur und fördert die soziale Stabilität.

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Belange des Denkmalschutzes sind vollumfänglich in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der Lage in der Denkmalschutzzone „Nieder-Edesheim“ wirkt neben den hier vorgetragenen Festsetzungen auch die Denkmalschutzbehörde auf die bauliche Entwicklung ein.

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

Die Planung fördert den Erhalt des Ortsbildes und ermöglicht gleichzeitig eine sehr behutsame und verträgliche Weiterentwicklung. Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der landespflegerischen Bewertung berücksichtigt. Hier sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Die Belange der Wirtschaft sind durch die Planung nicht betroffen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungssystems auszugehen.

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden geringen Bautätigkeit ist nur von einer sehr niedrigen und für das aktuelle System verträglichen möglichen Mehrbelastung des Verkehrssystems auszugehen.

O PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

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