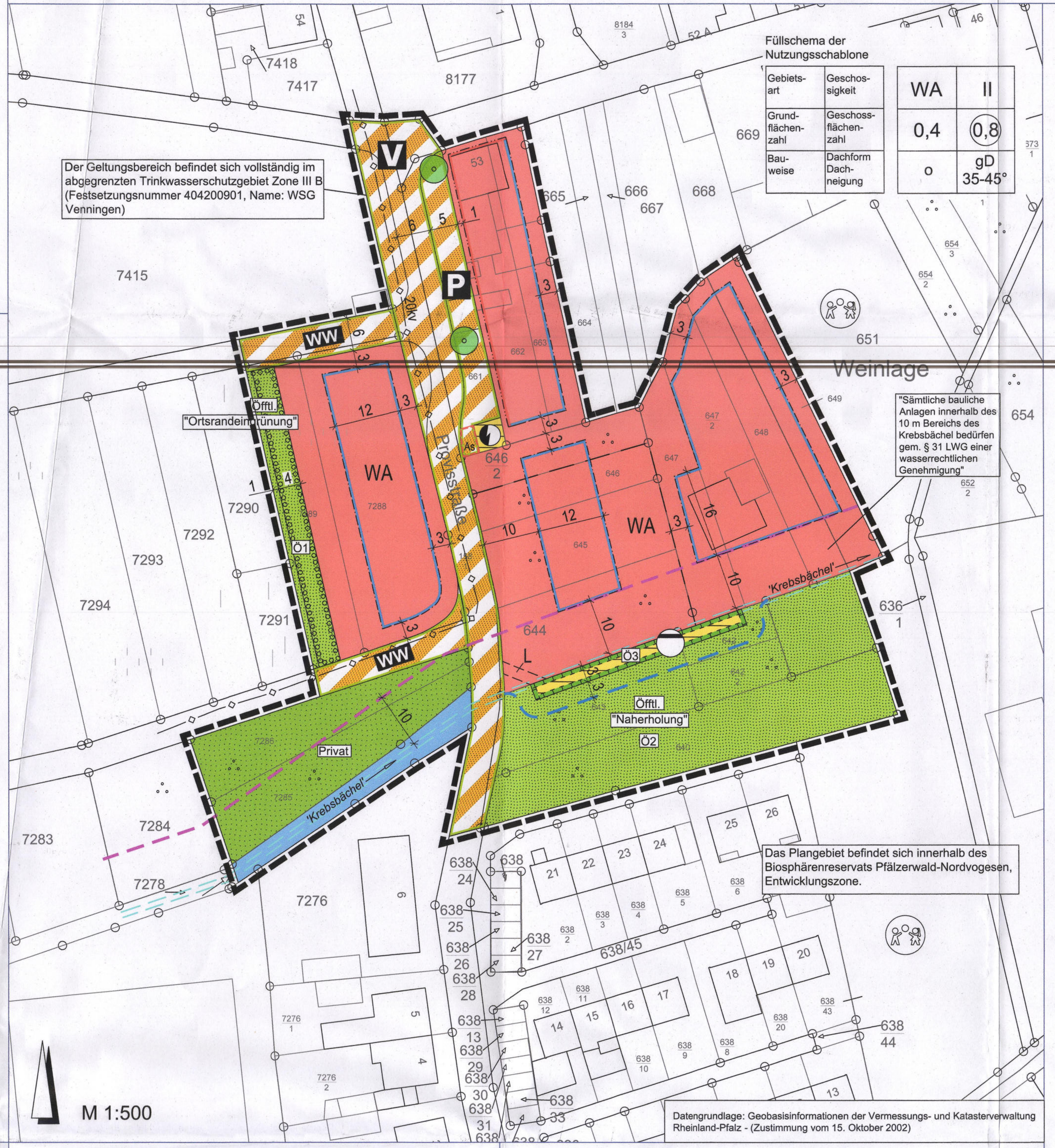
GEMEINDE EDESHEIM BEBAUUNGSPLAN "PROVISSTRASSE" gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren



LEGENDE

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

- WA — 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)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen;
- Zweckbestimmung: Trafoanlage
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 20kv — vorhandene unterirdische 20 kv Kabelleitung der Pfalzwerke Netz AG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ÖFFTL. — öffentliche Grünfläche
- PRIVAT — private Grünfläche

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

- Wasserflächen
- Zweckbestimmung: Bachlauf 'Krebsbächel' (Gewässer III. Ordnung)

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ö1 - Ö3 — Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz (siehe Textliche Festsetzungen)

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

- L — Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Edenkoben

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
- zu pflanzender Baum

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 35-45° — Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
- gD — geneigtes Dach
- Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 10,0 m (Baubeschränkungszone)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- As — Abfallsammelanlage
- zukünftige Verlegung des 'Krebsbächel'

VERFAHRENSDATEN

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 12.02.2019 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 23.05.2019 in der Zeit vom 31.05.2019 bis zum 03.07.2019 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 28.05.2019 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 03.07.2019.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 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 20.08.2020 in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 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 18.08.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28.09.2020.

7. 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.

8. 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 19.04.2021 erneut öffentlich aus.

9. 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 09.03.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19.04.2021.

10. 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.

11. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

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

12. 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

(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Gemeinde Edesheim – Verbandsgemeinde Edenkoben

13. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES:

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

(Sigrid Schwedhelm-Schreiner)

Gemeinde Edesheim – Verbandsgemeinde Edenkoben

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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.

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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Es wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Geltungsbereich allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zu dem Krebsbächel (Gewässers III. Ordnung).

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

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt wird.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
siehe Planzeichnung

6 Versorgungsflächen, hier: Trafoanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
siehe Planzeichnung

7 Versorgungsflächen, hier: Versickerungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
siehe Planzeichnung

8 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
siehe Planzeichnung

9 Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Flächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Zweckbestimmung: Naherholung

Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

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

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche mit **Ö1** sind durchgehende Grünstrukturen in Form von Hecken und/ oder Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit **Ö2** sind Wiesenflächen anzulegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Auf der mit **Ö3** gekennzeichneten Fläche ist das Entwässerungsbecken naturnah (Beckensohle ohne Befestigungen) anzulegen. Nach Abschluss der technischen Arbeiten ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Initialansaat mit 10 g/m², Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung") anzusäen und maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Soweit entwässerungstechnisch erforderlich sind Arbeiten zur Räumung der Beckensohle nur in der Vegetationsruhe im Zeitraum Oktober bis Februar eines Jahres zulässig.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist je ein Laubbaum (Spitzahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Verbandsgemeindewerke Edenkoben.
siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

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.

Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glasierten, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig. Deren Farbspektrum wird auf ortstypisches rot bis rotbraun oder anthrazit festgesetzt. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu begrünen.

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

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.

Eigenständige Anlagen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

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

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.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden und sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Stellplätze oder deren Zufahrten verwendet werden.

Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken bezieht sich der Vorgartenbereich auf beide den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial im Vorgartenbereich sind unzulässig.

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

Für den Bebauungsplan wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 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.

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

1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
hier: Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet nach § 52 Abs.2 WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Schutzzone III B eines abgegrenzten, noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes (Festsetzungs-Nr.: 404200901, Name: WSG Venningen) (Stand 02/2017).

Bestehende seitens der Wasserbehörden angeordnete Verbote, Beschränkungen und Hinweise sind zu beachten.

2 Landeswassergesetz (LWG)
hier: Wasserrechtliche Genehmigung für bauliche Anlagen gem. § 31 LWG

Innerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens entlang des Krebsbächel bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie die Nutzungsänderung neben der baurechtlichen Genehmigung zusätzlich einer wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 LWG. Wird der Verlauf des Krebsbächel durch das Anlegen des Versickerungsbeckens verändert, gilt dementsprechend ein geänderter Verlauf des Gewässerrandstreifens.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

2 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/

3 Boden und Baugrund

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch teilweise 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.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleilungen 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 angegebenen 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.
- Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstocke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

5 Direktion Landesarchäologie

Folgendes ist bei Bauarbeiten zu beachten:

- 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) 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 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.

6 Brauchwasser

Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Im Bedarfsfall sind diese farblich zu kennzeichnen.

7 Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die nach den §§ 42 sowie §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind einzuhalten.

8 Drainagewasser

Es ist zwingend darauf zu achten, dass Drainagen weder an die Schmutzwasser- noch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, um ein Einfließen von derartigem Fremdwasser in die Kläranlage zu unterbinden.

9 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

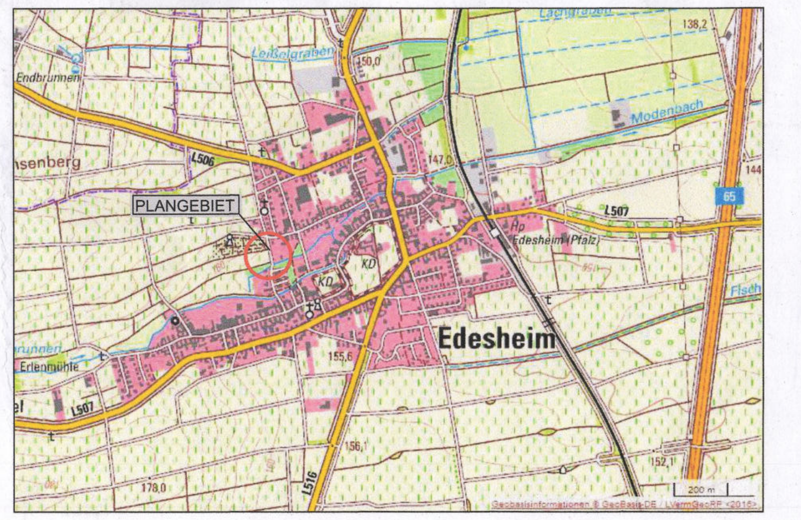
Bundesgesetze

- **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).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

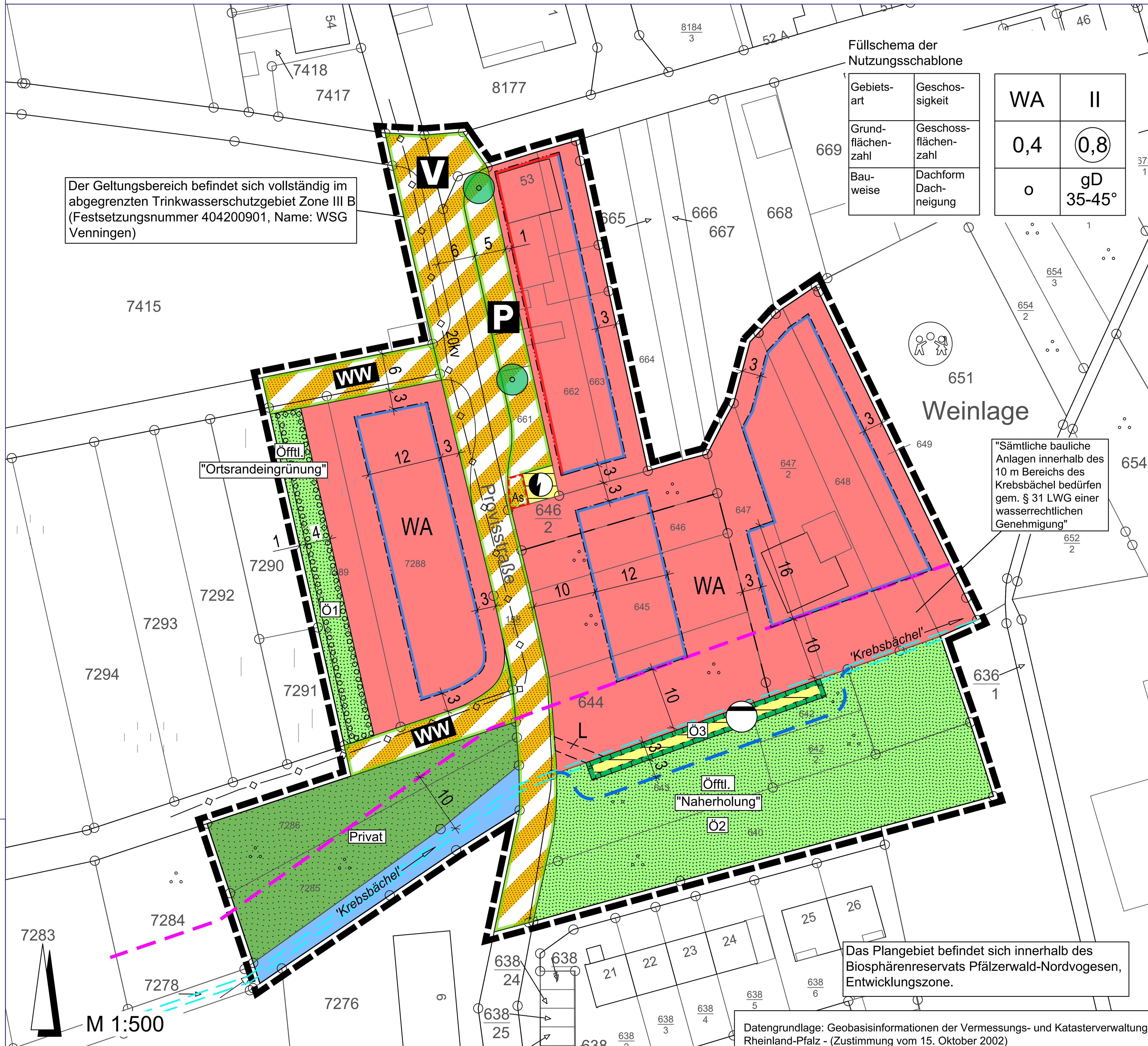


GEMEINDE EDESHEIM
BEBAUUNGSPLAN "PROVISSTRASSE"
gem. §13a BauGB im beschleunigten Verfahren

M 1:500 | Satzungsfassung

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
BBP

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



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

VERFAHRENSDATEN

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS:

Der Gemeinderat der Gemeinde Edesheim hat in seiner Sitzung am 12.02.2019 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 23.05.2019 in der Zeit vom 31.05.2019 bis zum 03.07.2019 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 28.05.2019 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 03.07.2019.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2020 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 20.08.2020 in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 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 18.08.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28.09.2020.

7. 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.

8. 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 19.04.2021 erneut öffentlich aus.

9. 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 09.03.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19.04.2021.

10. 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.

11. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

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

12. 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)

13. 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.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

LEGENDE

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

WA	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)
	Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
WW	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen;
	Zweckbestimmung: Trafoanlage
	Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20kv	vorhandene unterirdische 20 kv Kabelleitung der Pfalzwerke Netz AG

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFTL.	öffentliche Grünfläche
PRIVAT	private Grünfläche

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

	Wasserflächen
	Zweckbestimmung: Bachlauf 'Krebsbächel' (Gewässer III. Ordnung)

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Ö1 - Ö3	Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz (siehe Textliche Festsetzungen)

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

L	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Edenkoben

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
	zu pflanzender Baum

SONSTIGES

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
35-45°	Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
gD	geneigtes Dach
	Abstandsfläche Gewässerschutzstreifen - 10,0 m (Baubeschränkungszone)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
As	Abfallsammelanlage
	zukünftige Verlegung des 'Krebsbächel'

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).

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

M 1:500 | Satzungsfassung

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 w w w . bbp-kl.de

BBP

Gemeinde Edesheim

Bebauungsplan „Provisstraße“

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:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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.

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.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Es wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze im Geltungsbereich allgemein

auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zu dem Krebsbächel (Gewässers III. Ordnung).

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

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt wird.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6 Versorgungsflächen, hier: Trafoanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung

7 Versorgungsflächen, hier: Versickerungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

9 Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Flächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

Zweckbestimmung: Naherholung

Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

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

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche mit **Ö1** sind durchgehende Grünstrukturen in Form von Hecken und/ oder Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen mit **Ö2** sind Wiesenflächen anzulegen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Auf der mit **Ö3** gekennzeichneten Fläche ist das Entwässerungsbecken naturnah (Beckensohle ohne Befestigungen) anzulegen. Nach Abschluss der technischen Arbeiten ist die Fläche mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Initialansaat mit 10 g/m², Regelsaatgutmischung RSM 8 „Biotopmischung“) anzusäen und maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Soweit entwässerungstechnisch erforderlich sind Arbeiten zur Räumung der Beckensohle nur in der Vegetationsruhe im Zeitraum Oktober bis Februar eines Jahres zulässig.

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in der Planzeichnung dargestellten Standorten ist je ein Laubbaum (Spitzahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11 Flächen für Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Verbandsgemeindewerke Edenkoben.

siehe Planzeichnung

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

siehe Planzeichnung

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.

Die Dächer von Garagen sind als Flachdach auszuführen.

1.2 Dacheindeckung

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glasierten, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen zulässig. Deren Farbspektrum wird auf ortstypisches rot bis rotbraun oder anthrazit festgesetzt. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu begrünen.

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

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.

Eigenständige Anlagen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

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

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.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden und sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für notwendige Stellplätze oder deren Zufahrten verwendet werden.

Der Vorgartenbereich wird definiert als Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudekanten bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Bei Eckgrundstücken bezieht sich der Vorgartenbereich auf beide den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten.

Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial im Vorgartenbereich sind unzulässig.

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

Für den Bebauungsplan wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim vom 26.10.1999 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.

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

1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
hier: Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet nach § 52 Abs.2 WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der Schutzzone III B eines abgegrenzten, noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Trinkwasserschutzgebietes (Festsetzungs-Nr.: 404200901, Name: WSG Venningen) (Stand 02/2017).

Bestehende seitens der Wasserbehörden angeordnete Verbote, Beschränkungen und Hinweise sind zu beachten.

2 Landeswassergesetz (LWG)
hier: Wasserrechtliche Genehmigung für bauliche Anlagen gem. § 31 LWG

Innerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens entlang des Krebsbächel bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie die Nutzungsänderung neben der baurechtlichen Genehmigung zusätzlich einer wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 31 LWG. Wird der Verlauf des Krebsbächel durch das Anlegen des Versickerungsbeckens verändert, gilt dementsprechend ein geänderter Verlauf des Gewässerrandstreifens.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Grünkonzept auf privaten Freiflächen

Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste. Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

2 Energieeffizientes Bauen

Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 55 Standard, besser noch den KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/

3 Boden und Baugrund

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich unterirdische Versorgungsleitungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch teilweise 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.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleilungen 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 angegebenen 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.
- Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstocke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

5 Direktion Landesarchäologie

Folgendes ist bei Bauarbeiten zu beachten:

- 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) 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 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.

6 Brauchwasser

Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Im Bedarfsfall sind diese farblich zu kennzeichnen.

7 Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die nach den §§ 42 sowie §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen und Einfriedungen sind einzuhalten.

8 Drainagewasser

Es ist zwingend darauf zu achten, dass Drainagen weder an die Schmutzwasser- noch an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, um ein Einfließen von derartigem Fremdwasser in die Kläranlage zu unterbinden.

9 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.

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 „Provisstraße“

nach § 13a BauGB i.v. mit § 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

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

B Aufstellungsbeschluss 1

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

D Grundlagen 2

1 Planungsgrundlagen 2

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 2

3 Bestandssituation 4

3.1 Nutzung und natürliche Situation 4

3.2 Schutzgebietsausweisungen 4

3.3 Topografie 4

E Vorgaben übergeordneter Planung 5

1 Regionaler Raumordnungsplan „Rhein-Neckar“ 5

2 Flächennutzungsplan 5

F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 6

1 Schutzgebietsausweisungen 6

2 Ver- und entsorgungstechnische Rahmenbedingungen 6

3 Altablagerungen / Altlasten 6

4 Sonstige fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen 6

G Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung 6

1 Bewertung des Plangebiets 6

2 Landespflegerische Zielvorstellung 7

3 Zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft 7

4 Hinweis zur Anwendung des § 13a BauGB 7

H Darlegung zum städtebaulichen Konzept 8

1 Städtebauliche Zielvorgaben 8

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets 8

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 8

I Begründung der Festsetzungen 9

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 9
1.1 Art der baulichen Nutzung 9
1.2 Maß der baulichen Nutzung 9
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 10
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 10
1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 10
1.6 Versorgungsflächen, hier: Elektrizität 10
1.7 Versorgungsflächen, hier: Versickerungsfläche 11
1.8 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen 11
1.9 Private und Öffentliche Grünflächen 11
1.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche 11
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 11
2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim 11
2.2 Örtliche Bauvorschrift über die Zahl der notwendigen Stellplätze 12
3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) 12
4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 12

J Wesentliche Auswirkungen der Planung 13
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 13
1.1 Nutzung 13
1.2 Altlasten 13
1.3 Radonvorsorge 14
2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 14
3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 14
4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 15
5 Belange der Versorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 15
6 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 15

K Planverwirklichung 15
1 Grundbesitz und Bodenordnung 15
2 Kosten der Bauleitplanung 15

L Anlagen 15

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.

Das in Rede stehende Gebiet im Westen der Ortsgemeinde Edesheim ist aktuell geprägt von verschiedenen Gehölzstrukturen sowie Grün- bzw. Freiflächen. Des Weiteren sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinbau) sowie geringfügig Wohnnutzung vorzufinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde nun die Überplanung des Plangebietes um die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt so letztlich zu einer sinnvollen städtebaulichen Ergänzung der bereits bestehenden Strukturen. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes soll der bestehende Gebietscharakter erhalten bleiben und auf diesem Weg eine Anpassung an die umherliegenden Gebiete erfolgen.

Ebenso Bestandteil der planerischen Überlegungen ist eine mögliche Erschließung durch das Plangebiet eines in Zukunft angedachten, möglichen Neubaugebietes westlich des Geltungsbereichs.

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

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Edesheim Baurecht für den betroffenen Bereich in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in ihrer Sitzung am 01.03.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Provisstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

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 Ortslage der Gemeinde Edesheim; die planungsrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere einer maßvollen Nachverdichtung entlang der Hochstadter Straße und In den Neunmorgen.
- 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 wird 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 § 13a 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

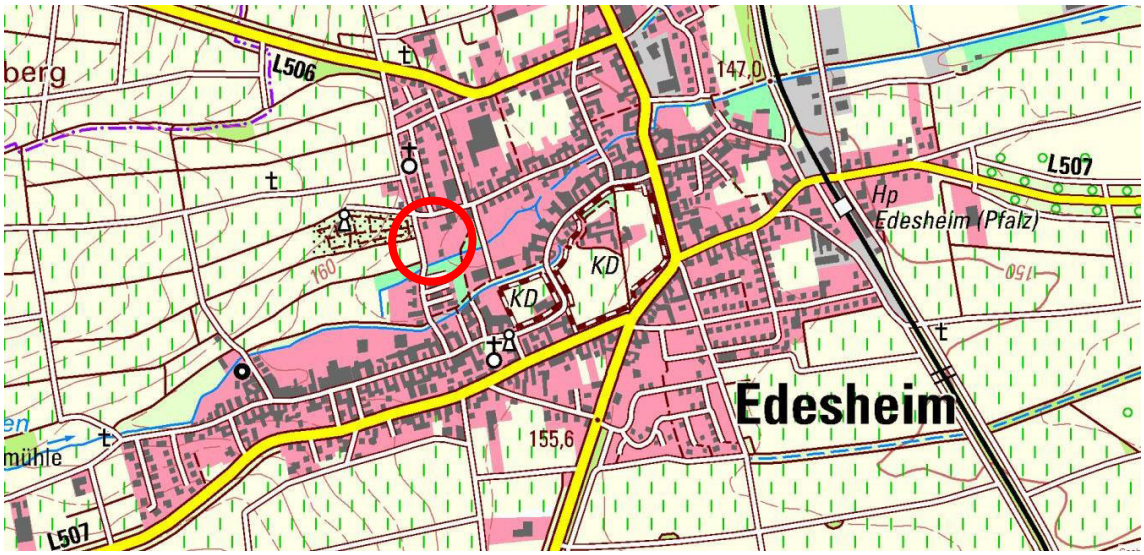
Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben,
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes,
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand April 2020,
- Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro DILGER GmbH, April 2020, sowie
- eine Ortsbegehung am 15.02.2017.

Die der Planung zugrunde liegenden 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 Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

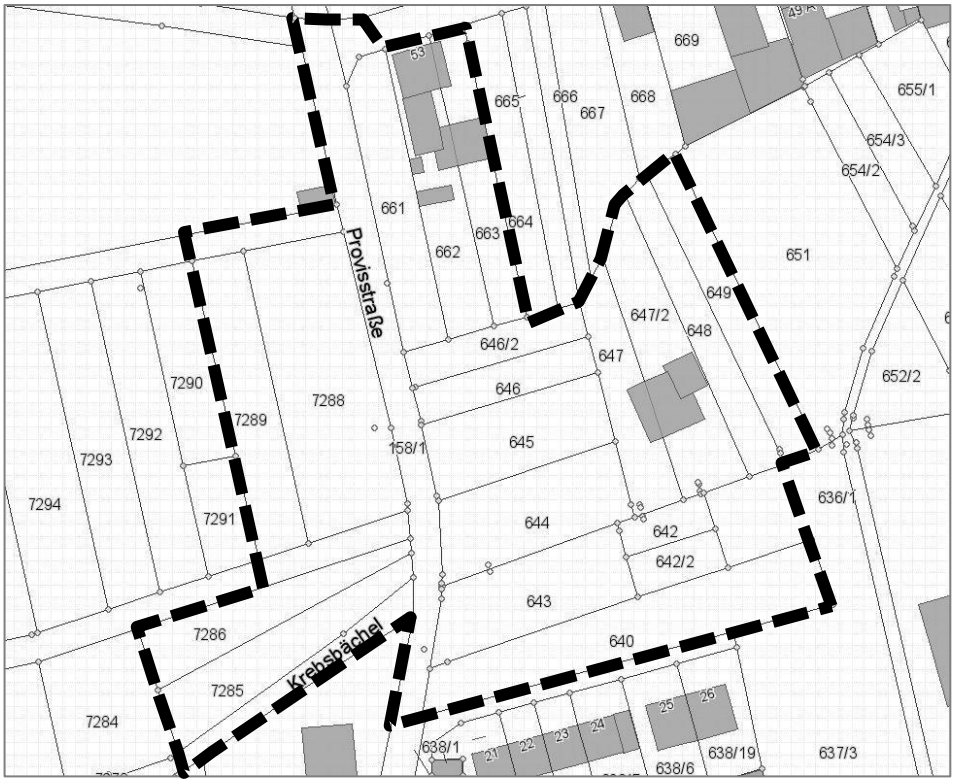
Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Edesheim Die Lage des Plangebietes wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets | LANIS, 2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nachfolgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (= tlw.) in der Gemarkung Edesheim:

158/1 tlw.	158/45 tlw.	662	663	637/3 tlw.	640
642	642/2	643	644	645	646
646/2	647	647/2	648	649	661
7278 tlw.	7285	7286	7287 tlw.	7288	7289	7357/1 tlw.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans | LANIS 2017

Die Bebauungsplangröße beträgt insgesamt ca. 9.620 m².

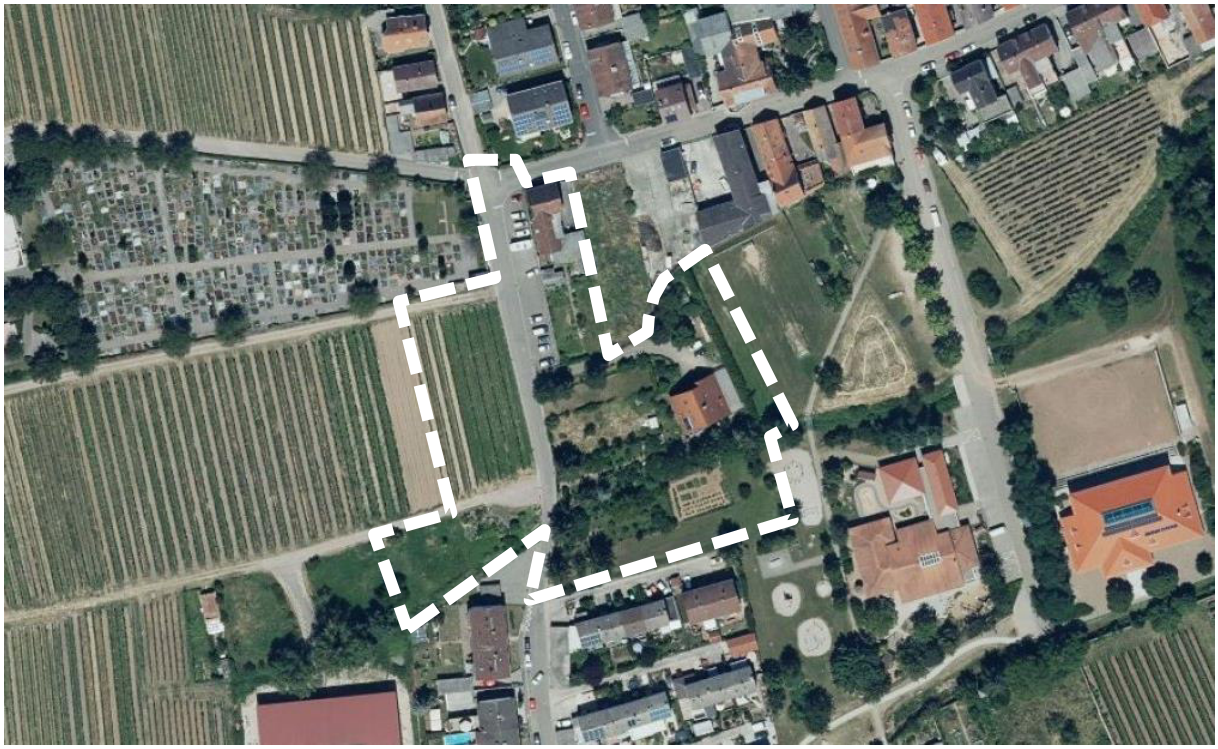
Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Edesheim. Das Gebiet ist überwiegend geprägt von verschiedenen Grünflächen und Gehölzstrukturen, des Weiteren sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Weinanbau) sowie geringfügig Wohnnutzung vorzufinden. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes der Bachlauf des „Krebsbächels“ (Gewässer dritter Ordnung).

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bereits bestehende Wohnbebauung, im Norden folgt nach einer kleineren Grünfläche ebenso Wohnnutzung. Östlich grenzen weitere Freiflächen sowie ein Sport- bzw. Spielplatz an das Plangebiet, im Westen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Weinanbau sowie ein Friedhof vorzufinden.



Bestandssituation im Plangebiet | LANIS 01/2019

3.2 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald sowie dem Trinkwasserschutzgebiet WSG Venningen (im Festsetzungsverfahren, Nummer 404200901) der Schutzzone III B. Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG wie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Topografie

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem von Westen nach Osten leicht abfallenden Gelände. Während so westlich im Plangebiet eine Höhe von ca. 158 m ü. NN zu verzeichnen ist, fällt es im Verlauf nach Osten auf rund 154 m ü. NN ab.

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

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 zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu:

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.

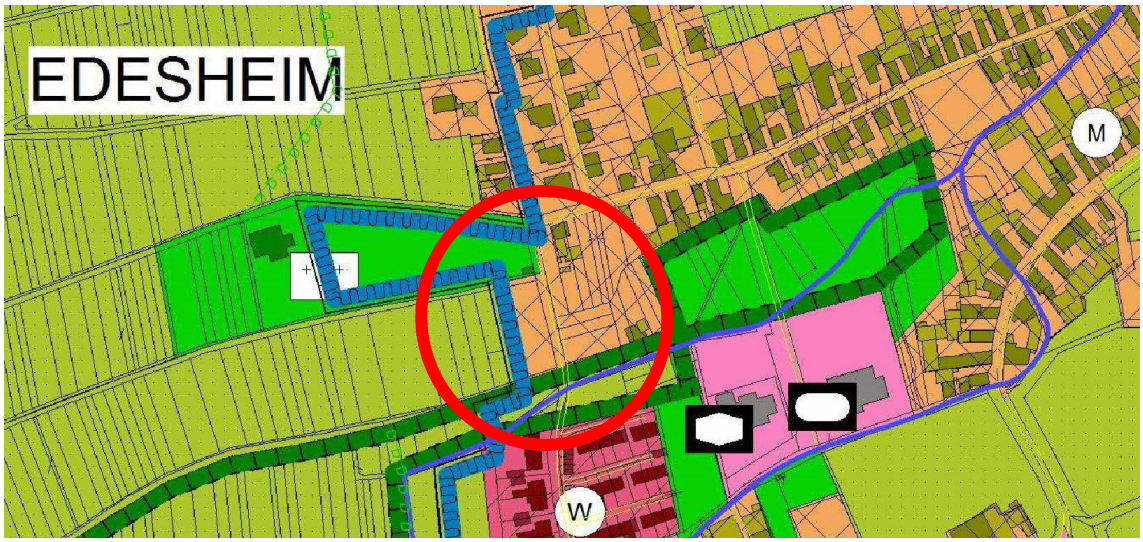
Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben stellt die in Rede stehende Fläche in Edesheim überwiegend als gemischte Bauflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für dar. Die planerischen Überlegungen sehen die Ausweisung von Wohnflächen. Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung vor. So ist die Fläche künftig als Wohnbaufläche darzustellen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Berichtigung nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in der Planung die Anlegung bzw. Unterhaltung von öffentlichen sowie privaten Grünflachen angedacht.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan | Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen sowie in der Schutzzone III B des im Festsetzungs-verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Venningen (Nr. 404200901).

Eine entsprechende Signatur wurde in der Planzeichnung vorgenommen.

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.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das Netz in der Provisstraße. Das Niederschlagswasser wird gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros Dilger GmbH vom April 2020 kanalgebunden in einem Versickerungsbecken am Krebsbächel konzentriert. In diesen erfolgt ein Notüberlauf.

3 Altablagerungen / 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.

4 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 ÄNDERUNGSPLANUNG

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.

1 Bewertung des Plangebiets

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

<u>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</u>

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

<u>Schutzgut: Boden</u>

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

Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Das Plangebiet tangiert das Wasserschutzgebiet Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Venningen (Nr. 404200901).

Im Plangebiet verläuft das „Krebsbächel“ als Gewässer III. Ordnung.

Schutzgut: Klima / Luft

Die bislang unbebauten Randbereiche des Krebsbächels stellen eine, wenn auch relativ schmale Frischluftschneise / Grünschneise von der im Westen liegenden offenen Feldflur in die Siedlungsflächen dar.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Gebiet wird durch die Wohnbebauung mit gut durchgrünten Freiflächen geprägt.

Artenschutz

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sowie die Lage im Siedlungsgebiet lassen auf das Vorkommen von „Allerweltsarten“ schließen; streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Für das Gebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers in ruhiger Lage bei hohem Anteil an Grünflächen. Bezüglich Artenschutz ist das Plangebiet auf Grund der Lage im Siedlungsraum und geringen Anteils an Biotopstrukturen von eher untergeordneter Bedeutung. Das Krebsbächel und die begleitenden Freiflächen haben sowohl Bedeutung als Frischluftschneise als auch für die Biotopvernetzung.

2 Landespflegerische Zielvorstellung

Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Begrünung der Erschließungs- und ggf. erforderlicher Stellplatzflächen,
- Erhalt der bachbegleitenden Offenlandflächen in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Ortsrandeingrünung der neuen Wohngebietsflächen,
- Aufnahme von Festsetzungen zur Dachbegrünung.

3 Zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Neuausweisung von Wohngebietsflächen erfolgt größtenteils auf bislang intensiv weinbaulich genutzten Flächen. Es erfolgt eine Neuversiegelung im Umfang von rund 500 m² mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Grünschneise entlang des Krebsbächels mit ihrer hohen Funktionsbedeutung dauerhaft gesichert.

4 Hinweis zur Anwendung des § 13a BauGB

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

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

H DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Provisstraße“ in Edesheim 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. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt dabei unter Berücksichtigung der umherliegenden Gebiete sowie angelehnt an die Vorgaben übergeordneter Planungen. So soll der dörflich geprägte Gebietscharakter erhalten bleiben und darüber hinaus neue Bauflächen geschaffen werden.

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

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher 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),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 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 Plangebiets

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 506, L 507 sowie L 516, welche jeweils direkt durch Edesheim verlaufen. Ebenso verläuft die Autobahn 65 in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde. Die direkte Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hochgasse sowie die Ludwigstraße. Durch das Plangebiet verläuft ebenso die Provisstraße, über welche auch die gebietsinterne Erschließung erfolgt.

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. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehenden Systeme bzw. über modernisierte Versorgungsnetze, welche in Vorbereitung der hier vorliegenden Planung hergestellt werden sollen. Der Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser erfolgt gemäß dem Entwässerungskonzept des Büro Dilger GmbH vom April 2020 über eine kanalgebundene Ableitung zu dem neu herzustellenden Versickerungsbecken am Krebsbächel.

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 der geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets 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.
- 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 die 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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der gestatteten Vollgeschosse geregelt.

Für das Allgemeine Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4 und bewegt sich somit innerhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,8 bestimmt. Die getroffene Festsetzung bewegt sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der gestatteten Vollgeschosse entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Eine Begriffsbestimmung des Vollgeschosses wird in der Baunutzungsverordnung nicht gegeben. Maßgeblich sind insoweit die Vorschriften der Landesbauordnung. Die Zahl der Vollgeschosse ist aus der Umgebungsbebauung abgeleitet, um auf diesem Weg eine dem Ortsbild bzw. der näheren Umgebung entsprechende Bebauung zu gewährleisten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung dargestellt Wohnbaufläche wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise bestimmt. 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. Im nördlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Baulinie festgesetzt. Zum Teil bedingt sich dies durch die Sicherung des Bestandsgebäudes. Zum anderen soll damit im südlichen Bereich des besagten Baufensters eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, welche eine Gebäudeflucht entlang des nördlichen Bestandsgebäudes bis zum Baufenster südlich davon herstellt. Dies ist Ausdruck der Gemeinde, einen städtebaulich-gestalterischen Mindestanspruch an die Nachverdichtungsmöglichkeiten durchzusetzen.

Für sämtliche zulässige bauliche Anlagen innerhalb des 10 m Bereichs des Krebsbächels bedarf es dabei jedoch gem. § 31 LWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zum Krebsbächel.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Plangebiet 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 in dem Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude vorgenommen. Somit soll die Entstehung ortsuntypischer Appartementhäuser o.ä. verhindert werden. Eine höhere Gebäudeausnutzung würde sich neben dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan weist die bestehende Verkehrsfläche der Provisstraße als verkehrsberuhigten Bereich aus. Dies dient der Unterstützung der Verkehrsberuhigung in der bereits engen Provisstraße auch in Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Zuge der hier vorliegenden Planung und möglicher Erweiterungsplanungen. Zusätzlich werden Verkehrsflächen, öffentliche Parkflächen und Wirtschaftswege festgesetzt.

Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Erschließungsflächen werden nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung getroffen.

1.6 Versorgungsflächen, hier: Elektrizität

Diese Flächen dienen der Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes, in diesem Fall u.a. Transformatoranlagen zur Stromversorgung.

1.7 Versorgungsflächen, hier: Versickerungsfläche

Diese Fläche dient der Aufnahme und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes. Damit wird dem Anspruch, schonend und nachhaltig mit der bestehenden Infrastruktur umzugehen, Rechnung getragen. Zudem fördert dies die Wiedereinbringung von Regenwasser in das Grundwassersystem und reduziert den ungebremsten Abfluss aufgrund der Zunahme an Flächenversiegelung. Zur Vorsorge bezüglich möglicher Starkregenereignisse und einem Überlaufen der Versickerungsfläche wird ein Notüberlauf zum Krebsbächel hergestellt, welcher dann das bereits gedrosselte Oberflächenwasser aufnehmen kann.

1.8 Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

In der Planzeichnung wird lediglich auf Anraten der Pfalzwerke Netz AG der Verlauf einer 20-kV-Leitung informativ dargestellt.

1.9 Private und Öffentliche Grünflächen

Die dargestellte private Grünfläche dient der gärtnerischen Nutzung der Privateigentümer sowie dem Freihalten dieser Fläche von Bebauung als Beitrag zur Ausbildung einer Grün- und Frischluftachse entlang des Krebsbächel bis zum Ortskern.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Ortsrandeingrünung* dient der Eingrünung der Ortslage zur offenen Landschaft. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Naherholung* dient der Errichtung einer Naherholungs-, Spiel- und Kommunikationsfläche für die AnwohnerInnen des Plangebietes sowie dessen direkte Umgebung. Die nördlich angrenzende Versickerungsfläche wird grüngestalterisch in die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche integriert.

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

Zur Gewährleistung der Offenhaltung der Grünschneise entlang des Krebsbächels werden die betreffenden Bereiche als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Eine Bebauung wird damit ausgeschlossen. Dies unterstützend bestehen Festsetzungen zur naturnahen Gestaltung der Versickerungsfläche.

Zur Abgrenzung des neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes zur nach Westen hin angrenzenden freien Landschaft mit intensiver weinbaulicher Nutzung wird ein 5,00 m breiter Grünstreifen dargestellt. Dieser ist auf einer Breite von 4,00 m mit durchgehenden Grünstrukturen zu bepflanzen und zu unterhalten, um eine adäquate Ortsrandeingrünung sicherzustellen und die Wohnnutzung vor möglichen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung zu bewahren. Weiterhin sind zu diesem Zweck sämtliche bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig.

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke belastet. Diese dient der Anbindung des Regenwasserkanals an die vorgesehene Versickerungsfläche. Aufgrund der geringen Größe der zu belastenden Fläche und der Lage innerhalb des 10 m Gewässerrandstreifens stellt dies keine erhebliche Beeinträchtigung der Gestaltung des Privatgrundstückes dar und ist daher zu dulden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Edesheim

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 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 sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie
- Gestaltung der Werbeanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an der umgebenden Bebauung und zielen vorwiegend auf die Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen bzw. grundsätzlicher gestalterischer Defizite ab. Weiterhin soll die Begrünung von Flachdächern von Garagen und sonstigen Nebenanlagen einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

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 anzusehen ist. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die reale Anzahl an Privatfahrzeugen zu den hier festgesetzten Werten tendiert und eine geringere Vorgabe zu einer ungewollten Belastung im öffentlichen Raum insbesondere durch ruhenden Verkehr führen kann.

Für sonstige Nutzungen ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung, die Stellplatzsatzung der Gemeinde Edesheim anzuwenden.

3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) können in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet vorläufige Anordnungen getroffen werden, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre. Die vorläufige Anordnung tritt mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 51 Absatz 1 außer Kraft. Aus diesem Grund wird sowohl in der Planzeichnung, als auch in den textlichen Festsetzungen auf die vorläufige Anordnung sowie die damit in Zusammenhang stehenden Beschränkungen und Hinweise hingewiesen.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Ver-

ständnis 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 (§ 2a 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 (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 bei der Planung berücksichtigt.

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 verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Ortsgemeinde und dem kommunalen Entwicklungsziel.

Durch den generellen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Nutzungskatalog des Bebauungsplanes werden zudem Beeinträchtigungen sowohl innerhalb des Plangebiets, als auch der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete im Wesentlichen unterbunden.

Eine Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebiets ist auch durch die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

1.2 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 Verbandsgemeinde Edenkoben 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 des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Bereich des Plangebietes zum Zeitpunkt der Kartendarstellung mit einem lokal hohen Radonpotential (über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter) zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Lediglich unmittelbar angrenzend findet sich ein Steinkreuz am Friedhof, welches aber durch die Planung oder Maßnahmen im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt wird. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

3 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 weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie andere Frei- bzw. Grünflächen.

Das Ortsbild in der näheren Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt, die den derzeitigen Siedlungsrand bildet. Durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme der Flächen wird sich das Orts- und Landschaftsbild zwar ändern, die Erweiterung der Siedlungsfläche bleibt aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Zudem wird u.a. zur Vermeidung ortsunüblicher Gebäudeformen sowie zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite 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 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Durch Offenhaltung der Grünschneise entlang des Krebsbächels und mit der Randeingrünung nach Westen wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen.

Unmittelbare Eingriffe in Biotopstrukturen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

5 Belange der Versorgung, einschließlich der Versorgungssicherheit (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bzw. Ausbau bestehender Netze in bestehender Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken bereitgestellt werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

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

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, da die Ausweisung der Verkehrsflächen eine Bestandsdarstellung ist. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Provisstraße.

K PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse kann die Notwendigkeit zu einer gesetzlichen Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB erforderlich werden.

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.

L ANLAGEN

- Ingenieurbüro Dilger GmbH, 04.2020; Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Neubaugebiet Provisstraße