

f) Bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnde Sträuchern ist ein Mindestabstand zu Versorgungsleitungen von 2,00 m (Stammachse-Leitungsachse) vorzuweisen. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen nicht eingehalten werden, sind Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (wie z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

> a) Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird entlang der östlichen Bebauungsplangrenze ein privates Pflanzgebot (Pflanzgebotsstreifen; Breite des Streifens 11 m) einschließlich eines Pflegeweges (Grasweges) von 3 m Breite festgesetzt. b) Die private Grünfläche (Pflanzstreifen) gem. 1.8.4.a und 1.8.5.a ist gemäß der Pflanzliste 2.1.2.2 mit

einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (60-100 cm, 2xv o.B., 1 Strauch/gm). dicht einzupflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Mindestanforderung:

Qualität Str 2xv o.B. - Höhe 60-100 cm für Strauchgehölze: für Hochgestämme: Qualität H 3xv m.B - STU 16-18 cm (nur Pflanzgebote nach 1.8.5.a)

1.8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

a) Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird entlang der südlichen Bebauungsplangrenze ein privates Pflanzgebot (Pflanzgebotsstreifen; Breite des Streifens 4 m) b) Die private Grünfläche (Pflanzstreifen) gem. 1.8.4.a und 1.8.5.a ist gemäß der Pflanztiste 2.1.2.2 mit einheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Wuchshöhe (60-100 cm, 2xv o.B., 1

Mindestanforderung: Qualität Str 2xv o.B. - Höhe 60-100 cm Qualität H 3xv m.B - STU 16-18 cm für Hochgestämme:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

> Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird nördlich des Pflanzgebotes nach 1.8.5.a ein privates Pflanzgebot für eine Obstwiese mit Obsthochstämmen und Landschaftsrasenansaat (Pflanzgebotsstreifen) festgesetzt.

1.8.7 a) Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO), gilt für alle Wohngebiete

> Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen. Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht Der Anteil gärtnerisch anzulegender und zu pflegender Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen. Hierbei sind mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzen und zu pflegen. Je 50 m² überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum (auch Obstbaumhalbstamm) der Pflanzliste 2.1.1.1 bzw.2.1.1.2 zu pflanzen und zu

Für die Pflanzung sind die Pflanzen entsprechend der Pflanzliste 2.1.1 zu verwenden. Auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Seite, ausgenommen der Zufahrtsbereiche von tieferliegenden Garagen, sind Abgrabungen unzulässig. Die Pflanzungen gemaß 1.8.7 müssen spätestens 1 Pflanzperiode nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten abgeschlossen sein.

b) Dacheindeckungen (§ 88 Abs. 1 Ziff. 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen aller nicht in den Hauptbaukörper integrierter Garagen und sonstiger Nebengebäude bis zu einer Dachneigung von 15° nur mit einer 100%igen Dachbegrünung zulässig. Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 6 cm Substrat betragen.

c) Stellplätze für Mülltonnen (§ 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

Stellplätze für Mülltonnen sind durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.

d) Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO)

Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind entlang den Grundstücksgrenzen nur Hecken, nicht höher als 1,0 m über Oberkante Gelände zulässig - mit Ausnahmen von Grundstücken, die an mindestens zwei Seiten an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, bei diesen sind Hecken in einer max. Höhe von 0,60 m auch entlang der Straßenbegrenzungslinie erlaubt. Sie können auch als Holzzäune oder als Metallzäune bis max. 1,5 m Höhe errichtet werden, müssen dann aber mindestens 1m von der Grenze abgerückt und mit der Vorpflanzungen in mindestens der Höhe der Im rügkwärtigen Bereich der Grundstücke hinter den Gebäuden sind Einfriedungen erlaubt, soweit sie eine Höhe von 1,50 m über Qberkante Gelände nicht überschreiten und in transparenter Form (Holz. Drahtzäune usw.) erstellt werden. Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht

1.8.8 Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO). gilt für WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5

> a) Nebenanlagen, Garagen, Kfz.-Stellplätze oder Carports sind im Geltungsbereich des B-Planes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. b) Zur Minderung des Oberflächenabflusses wird festgesetzt, dass offene Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten nur mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasengitterplatten, Schotterrasen, o. ä.)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO (Gestaltfestsetzungen)

Im Plangebiet ist als Dachform ein Satteldach oder ein Krüppelwalmdach mit einer Dachnelgung in allen Gebieten von 38 - 45 Grad zulässig. Für beide Dachseiten wird die gleiche Dachneigung

Außenwandflächen sind in stark abgetönten Farben nachstehender Farbgruppen zu halten: Erdfarben,

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig nicht mehr als 0,30 m betragen. 2. Anderen 2.

Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet.

Im Plangebiet sind die gedeckten Dachflächen in Rot - Rotbraun auszuführen.

In den Dachflächen sind Dachgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondem müssen um mindestens 30 cm abgesetzt sein. Bei mehreren Dachgauben sind Sattel-, Tonnen- oder Schleppgauben zulässig. Die Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite bei Einfamilienhäusem 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Wohnbauten dürfen sie in ihrer Gesamtbreite etwa 2 Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben müssen mindestens 50 cm Abstand zum Dachrand einhalten. Mehrere Dachgauben in einem Geschoss sind in einer einheitlichen Gestaltung und in einer Höhe anzuordnen. Dachgauben sind in der Vertikalachse mit den Wandfenstern anzuordnen. Dachgauben dürfen Breiten von 2,50 m bzw. im Teilgebiet WA 6 nicht 4,50 m überschreiten. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel mit einer Breite von maximal 4,50 m sind

Wird für die gemeinschaftliche Tiefgarage im Teilgebiet WA 6 ein Treppenturm zur Erschließung vorgesehen, muss dieser mit einem Sattel- oder Walmdach ausgeführt werden.

Die Vorgärten, definiert als Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

B HINWEISE

DÜNGE- UND SCHÄDLINGSBEKÄMPFUNGSMITTEI

Um einen Eintrag von Schad- und Nährstoffen in den Boden und in das Grundwasser zu vermeiden, wird empfohlen, bei der Freiflächenpflege auf den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel zu

Auf privaten Grundstücksflächen sollte kein Streusalz eingesetzt werden.

Es sollen möglichst energiesparende und emissionsarme Heizungsanlagen (z.B. Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung, Einsatz von Brennwerttechnik) verwendet werden. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Hierzu ist in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Entwässerungsplanung aufzustellen, die geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt. Zur Reduzierung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zu verwenden oder dieses durch Retentionsmaßnahmen (z.B. Retentionsteich, Dachbegrünung) auf dem Gelände zurückzuhalten. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden. Dezentrale Versickerungsmaßnahmen sind aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht zu empfehlen.

Beim Bau und Betrieb von Regen- und Brauchwassernutzungsanlagen sind folgende technische Regelwerke zu

DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation); DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke); DIN 2001 (Eigen- und Einzeltrinkwasserversorgung)

VER- UND ENTSORGUNG

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Grundstücke im Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen in Privatbesitz sind und den Einschränkungen bzgl. Bebauung, sowie Bepflanzung, durch den Versorgungsträger Bei Baumpflanzungen muss mit der Baumachse ein Mindestabstand von 2 m zu den entsprechenden elektrische Stromleitungen eingehalten werden. Leitungen der Telekommunikationsanbieter (Telekom) sind unterirdisch in die öffentliche Verkehrsflächen zu

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdisch vorhandenen und noch zu verlegenden Versorgungsleitungen des Versorgungsträgers für Elektrizität muss ein Mindestabstand von 2.00 m (Stammachse-Leitungsachse) eingehalten werden. Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 20-kV-Freileitung sind mit der zuständigen Organisationseinheit des Versorgungsträgers abzustimmen.

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IM ZUSTÄNDIGKEITSBEREICH DER VG-WERKE EDENKOBEN Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke Edenkoben dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.

BEGRÜNUNG

Anlehnung an die entsprechende Vegetation der vorhandenen Gräser-Kräuter-Flächen erfolgen soll.

e) Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen gemäß 1.8.3 sind im Zuge der Erschließungsarbeiten

[S 93 Landschaftsrasen RSM-7 B (mit Kräutern) - für alle normalen Lagen].

d) Die Herbizidanwendung bei der Pflege ist zu unterlassen.

c) Die Ansaatflächen sind extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd nach dem 1. August).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Hierzu sind insbesondere Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Koniferen sind keine ortstypischen Bepflanzungen und sollten somit nicht verwendet

OG HAINFELD



STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNGEN

BODENUNTERSUCHUNGEN

ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

SCHUTZ DES MUTTER-/OBERBODENS

Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 89 LBauO)

V. M. § 47 LBAUO

STRASSENAUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Möglichkeiten einer "Erdmaterialbörse" wird hingewiesen.

Die Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes, bezüglich der Abstandsfläche zwischen

Einfriedungen sollten als Holzlattenzäune ausgeführt werden. Die Sockelhöhe sollte 5 cm nicht überschreiten. Die

Bestimmungen des rheinland-pfälzischen Nachbarrechtsgesetzes bezüglich der Abstandsflächen sind zu

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich sein. Die Anforderungen der

Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn von Bauarbeiten von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie

von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen; dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere

pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden. Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern.

Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und

Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

SATZUNG ÜBER DIE GENEHMIGUNG VON GRUNDSTÜCKS-TEILUNGEN

SATZUNG ÜBER DIE ANZAHL DER STELLPLÄTZE NACH § 9 BAUGB I

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und

Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, es sind mindestens 2 Stellplätze pro

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. v.

23.01.1990 (BGBI, I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung

Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPflG) i.d.F.v. 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG), i. d. F. v. 14.12.1990, zuletzt geändert durch

VV "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 06. Mai 1991 (MUG 1024 - 88 522) mit den in der

VV "Landschaftsplanung in der Bauleitplanung" vom 22. März 1993 (MU 10214 - 88 522) enthaltenen

Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums für Umwelt

Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 25.05.1994 "Die Eingriffsregelung in der

Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt und Forsten vom 27.08.95 "Buchungen auf dem

15,07,2003

21.08.2003

21.08.2003

09.03.2004

01.09.2003 bis 26.09.2003

05.01.2004 bis 05.02.2004

anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBI. I S. 1193).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) v. 14.05.1990, geändert am 09.10.1996

Gemeindeverordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F. v. 31.01.1994

geändert durch §41 Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30.11.2000 (GVBI, Nr.27 S. 504)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bedarf die Teilung von Grundstücken nach § 19 Abs.

2 - 4 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Genehmigung.

RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTE

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 01.01.1999

WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBI, I S.466)

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i. d. F. v. 18.12.1990

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i. d. F. v. 12.11.1998

"Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)

Bauleitplanung" (nicht veröffentlicht)

Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz

Rote Liste gefährdeter Biotoptypen Rheinland-Pfalz

Okokonto" (nicht veröffentlicht)

VERFAHRENSVERMERKE

gemäß § 2 (1) BauGB:

gemäß § 3 (2) BauGB:

Änderungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB:

Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses

Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB:

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes

Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung:

Beschluss des Planes als Satzung gemäß § 12 BauGB

durch den Gemeinderat bestehend aus Planzeichnung und Text:

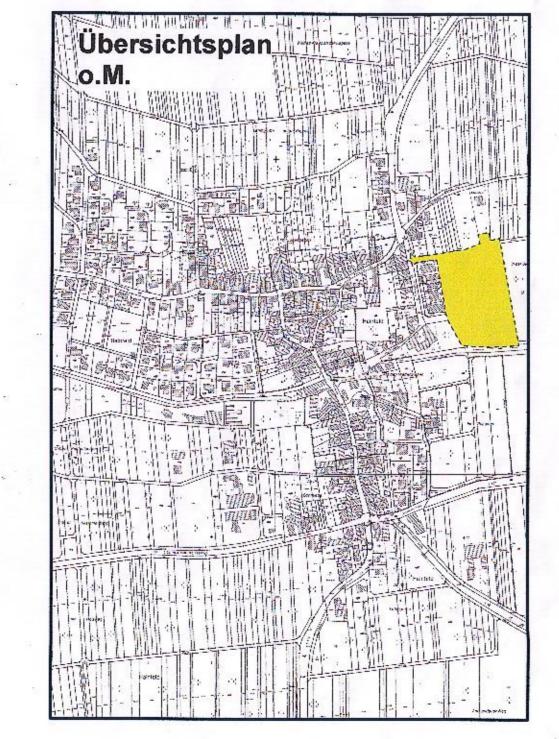
werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzutellen zwecks Überwachung.

landwirtschaftlichen Flächen und Strauch- und Baumpflanzungen, sind zu berücksichtigen.

Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt



Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB am 2.2. APR. 04



Ausfertigung stimmt mit dem Original der Offenlage Überein.

PLANUNGSBÜRO WOLF Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf. Weberstraße 27 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 36 05 80-0 Fax: 06 31 / 36 05 80-2 e-mail: planungsbuero-wolf@freenet.de

Gerst Massivbau GmbH Bahnhofstr. 171 67480 Edenkoben 1. Änderung Bebauungsplan "Am Schlossberg !!", Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen und Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO, Satzung über die

Genehmigung von Grundstücksteilungen nach § 19 BauGB und

Satzung über die Anzahl der Stellplätze nach § 9 BauGB i.V.m.

GENEHMIGTE PLANFASSUNG

gez./gepr./geand./Datum FK/PS/WO 03/04 1:500

215/5