

STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTADT / TANZSTRASSE, TEILBEREICH NORD, 2. ÄNDERUNG"



LEGENDE

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 19 BauNVO)
1,2 Geschößflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO)
GHmax= maximale Gebäudehöhe
WHmax= maximale Wandhöhe

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)

SONSTIGES

--- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
18-45° Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)
gD geneigtes Dach

INFORMATIVE PLANKENNEICHNUNGEN

--- Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne mit informativer Darstellung der zeichnerischen Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Stadt Edenkoben hat in seiner Sitzung am 13.11.2014 und 14.01.2015 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen. In der Sitzung am 14.01.2015 wurde der Entwurf angenommen und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.02.2015 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFS:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 12.02.2015 in der Zeit vom 20.02.2015 bis zum 19.03.2015 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 17.02.2015 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 19.03.2015.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Stadtrat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2015 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, baurechtsrechtlichen 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 ausfertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Ort: Datum:

(Bürgermeisterin)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

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

(Bürgermeisterin)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO

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

Für das Bebauungsplangebiet gilt

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Zulässig sind:

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

Nach §1 Abs.9 BauNVO wird zur baulichen Nutzung zusätzlich festgesetzt, dass sonstige Gewerbebetriebe nur als Handwerksbetriebe mit Dienstleistungscharakter zulässig sind.

Die in §6 Abs.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Spielflächen/ Vergnügungsorten

werden gemäß §1 Abs.5 und Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO werden gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes und sind somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16, 17 und 18 BauNVO, ergänzt durch § 17 Abs. 3 und §§ 19, 20 BauNVO)

2.1 Wand- und Gebäudehöhen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Wand- und Gebäudehöhen begrenzt.

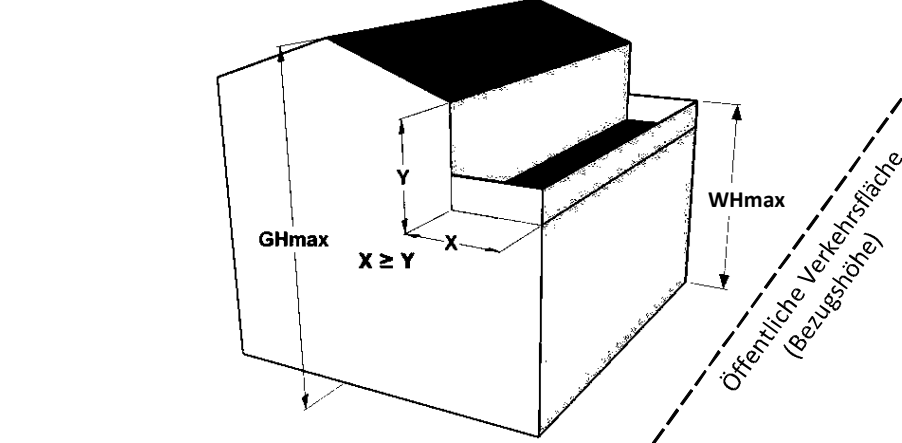
Als untere Bezugshöhe wird für alle Wand- und Gebäudehöhen in den Baugebieten gem. §18 BauNVO die Höhe des Belags der Straßenachse (= Straßenmitte bzw. Mitte der Fahrgasse des Parkplatzes) der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen an der höchstgelegenen Gebäudeecke senkrecht zur Straßenachse, festgesetzt.

Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WH_{max}) wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite der Gebäude.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschossen wird die maximale Wandhöhe (WH_{max}) definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante Attika des niedrigeren Geschosses (vgl. nachstehende Systemskizze 1). Dabei muss der Rücksprung des Staffelgeschosses von der zur öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugshöhe orientierten Außenwand mindestens der Höhe des Staffelgeschosses betragen (vgl. nachstehende Systemskizze 1: X = Y).

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten.

Für untergeordnete Bauteile wie Erker oder Zwerchhäuser kann auf Einhaltung der Wandhöhe verzichtet werden.



Systemskizze 1 | Höhen und Rücksprünge bei Staffelgeschossen

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweisen.

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

Nicht überdeckte Kfz-Stellplätze, Zuwegungen, Garagen, Carports, und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, außer auf der Südseite (zur öffentlichen Platzfläche hin orientierte Seite) des Gebäudes.

Kinderspielflächen sind darüber hinaus auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmalschutz nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Baulichen des Bebauungsplangebiets sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Edenkoben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und die Herstellung notwendiger Stellplätze, Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

6.1 Dachform / Dachneigung

In den Baugebieten sind nur geneigte Dächer als Satteldächer oder aus Sattel- und Puttdächern zusammengesetzte Dächer sowie Walm- und Krüppelwalmgedächer zulässig.

Die Dächer sind mit Ziegeln oder mit kleinteiligen Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken.

Nebenanlagen und Garagen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen, als in der Nutzungsschablone festgesetzt. Sie dürfen auch mit Flachdach ausgeführt werden. Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig, sofern sie flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand von max. 0,30m angeordnet werden.

6.2 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte

Zulässig sind Dachgauben mit Satteldach-, Dreiecks- oder Schlepfgauben und Tonnengauben.

Die Breite der Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

Dacheinschnitte sind nur auf den von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten zulässig. Die Breite von Dacheinschnitten darf eine Länge von 4 m, max. jedoch 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

7. Werbeanlagen und Automaten (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszubilden, dass sie in Größe, Form, Anordnung, Werkstoff und Farbe (bei Leuchtreklamen: Leuchtwirkung) dem Maßstab des jeweiligen Straßen- und Platzraumes, dem baulichen Charakter der Umgebung und dem Gebäude entsprechen.

Pro Gewerbetreibendem ist die Anbringung einer Werbeanlage zulässig. Für Eckgrundstücke ist pro Straßenseite eine Anlage zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 1 m² nicht überschreiten.

Horizontal an der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nur bis max. zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses reichen.

Für den Einsatz von Licht gilt: Anlagen sind anzuleuchten bzw. zu hinterleuchten. Selbstleuchtende und blinkende Werbeanlagen sowie laufende Schrift- und Leuchtbänder sind unzulässig.

Ausleger sind nur zulässig, wenn:

- sie einschließlich ihrer Befestigung nicht mehr als 1,0 m ausragen,
- ihre Gesamthöhe nicht mehr als 1,5 m beträgt,
- ihre Oberkante max. bis zur Oberkante des ersten OG-Fensters reicht,
- die Höhe der Unterseite des Auslegers über der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 2,5 m beträgt und
- ihre Ansichtsfläche nicht mehr als 1,0 m² beträgt.

7.2 Automaten

Automaten sind nur in Hauseingängen, Arkaden oder Passagen zulässig.

7.3 Genehmigung und Unterhaltung

Die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Hierunter fallen auch die im §62 LBauO Rheinland-Pfalz als genehmigungsfreie Vorhaben unter Abs. 1 Nr. 8 genannten.

Werbeanlagen und Automaten sind ständig in ordentlichem Zustand zu halten. Kommt der Inhaber der Werbeanlage dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Beseitigung der Werbeanlagen und Automaten verlangt werden.

8. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für betrieblich oder ähnlich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange es zulassen.

9. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Als Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig Hecken und Zäune sowie Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

10. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter müssen straßenseitig ins Gebäude integriert werden oder so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht eingesehen werden können.

C. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Die Baulichen des Bebauungsplangebiets sind Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Edenkoben. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung sind bei Baumaßnahmen und Rechtsgeschäften innerhalb Sanierungsgebietes die allgemeinen Vorschriften der §§ 136 ff. sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zu beachten.

Generaldirektion Kulturelles Erbe: Archäologische Denkmalpflege

Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalschutz den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen, wonach jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen ist und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern sind.

Die vorherigen Absätze entbinden den Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

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

Die vorstehenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Geologie / Bergbau

Bergbau / Altbaubergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Unterstadt / Tanzstraße" kein Altbaubergbau dokumentiert ist.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Firma Geothermie AG, Lutzerath 16, 76829 Landau in der Pfalz.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen sich mit den vorgenannten Inhabern in Verbindung zu setzen. Im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender Bergbau statt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanlagen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationenstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes können hierbei als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonanlagen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationenstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

D. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannahes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 191).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 191).



STADT EDENKOBEN BEBAUUNGSPLAN "UNTERSTADT / TANZSTRASSE, TEILBEREICH NORD, 2. ÄNDERUNG"

gem. §13a i.V. mit §13 BauGB

M 1 : 500

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL.-ING. REINHARD BACHTLER
DIPL.-ING. HENNER JACOBS SRL
STADTPLANER ROLAND KETTERING
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

BBP

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB ist beigefügt.